

le cri

N°470
JANVIER
2023

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

LA DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES

LE COMBAT PERMANENT DU SNPC !

> p. 3

Indexation des loyers :
ce qui change région
par région

> p. 8

Copropriété : le syndic,
en cas de conflit, doit-il
intervenir ?

> p. 11

Propriété : à quoi faut-il faire
attention lorsque je vends ou
achète un bien immobilier ?

> p. 30



Yolande
Yolande Roekeloos,
Secrétariat, administration,
comptabilité



Dominique
Dominique Pletinckx,
juriste



Daisy
Daisy Opdebeeck,
juriste



Tatiana
Tatiana Rumiantseva,
Accueil et gestion des ventes
et commandes



Martine
Martine Poznanteck,
juriste



Marianne
Marianne Palamides,
juriste



Françoise
Françoise André,
Secrétariat, administration,
comptabilité, service
indexation

Toute l'équipe du Syndicat National
des Propriétaires et Copropriétaires
vous souhaite une excellente année

2023



Anita
Anita Lange,
Permanente du bureau
de Liège



Muriel
Muriel D'Haese,
Accueil et gestion des ventes
et commandes



Isabelle
Isabelle Funken,
Services aux membres,
newsletters, événements



Patrick
Patrick Willems,
Secrétaire général



Kristien
Kristien Vanraemdonck,
juriste



LE SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES (SNPC)

À LA POINTE DU COMBAT POUR LES BAILLEURS ET POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Nos membres, et plus généralement les bailleurs et les copropriétaires, se sont-ils déjà interrogés pour savoir ce qui pourrait leur advenir sans les multiples actions du SNPC et de son homologue néerlandophone VE ?

Le SNPC ce n'est pas uniquement aider ses membres à régler des problèmes ponctuels au travers de consultations juridiques, éditions de livres, baux etc.

C'est aussi, et plus encore ces dernières années, un combat de tous les jours pour défendre les droits des bailleurs et des copropriétaires.

Il est d'ailleurs temps et même urgent que la grande masse des bailleurs et des copropriétaires nous rejoigne.

Une association comme la nôtre ne fonctionne que grâce aux cotisations de ses membres, sans subside public gage de son indépendance et avec le bénévolat de ses responsables.

Les membres du conseil d'administration du SNPC exercent leurs fonctions gratuitement nonobstant la charge de travail que cela

implique et ce au détriment de leurs activités professionnelles.

Ils sont animés par la défense d'une société dans laquelle la propriété privée et le patrimoine en général ont encore leur place. Dans le contexte actuel cela relève de la gageure alors même que d'aucuns n'arrêtent pas de s'en prendre aux *multiropriétaires* en actant que pour eux cela commence dès la deuxième bien après la résidence principale ! ▶

LE SNPC DOIT FAIRE FACE
À TROIS FRONTS PUISQUE LA
LÉGISLATION SUR LES BAUX A ÉTÉ
RÉGIONALISÉE AVEC DES RÈGLES
SPÉCIFIQUES ET UN POUVOIR
DE DÉCISION QUI DIFFÈRENT
D'UNE RÉGION À L'AUTRE

► **POUR CE QUI EST DES COPROPRIÉTAIRES**

Le SNPC a obtenu, et ce ne fut pas évident, lors des dernières modifications apportées à la loi sur la copropriété **un privilège de deux années sur les arriérés de charges**, au détriment des créanciers hypothécaires.

Cela a aussi, selon les retours qui nous sont parvenus, encouragé les notaires à se montrer plus attentifs lors de la vente de biens afin que les copropriétés soient désintéressées pour les arriérés de charges dus par les copropriétaires vendeurs.

Plus récemment, dans le cadre des **différentes aides énergie (notamment la TVA 6% pour le gaz et le chèque mazout) sans les interventions conjointes du SNPC mais aussi de FEDERIA et CIB VLANDEREN, il n'y aurait rien eu pour les copropriétaires.**

Inacceptable qu'une partie de la population ait été de cette façon ignorée montrant à nouveau la méconnaissance du monde de la copropriété dans le chef des Autorités publiques.

Mais notre combat n'est pas terminé ! Le SNPC entend voir les copropriétés (en fait derrière les copropriétaires) reconnus sous une forme à définir comme des consommateurs ordinaires avec les protections en découlant (voir notamment la durée des contrats de fournitures limitée à un an permettant de faire jouer utilement la concurrence).

POUR LES BAILLEURS

Le SNPC doit faire face à trois fronts puisque la législation sur les baux a été régionalisée avec des règles spécifiques et un pouvoir de décision qui diffèrent d'une région à l'autre : Flandre, Bruxelles et Wallonie.

Nos membres, au travers du CRI et de nos newsletters, ont été sensibilisés à **la volonté de l'actuelle majorité bruxelloise de socialiser le logement privé pour lui imposer progressivement les règles applicables dans le logement social !**

Que nos membres wallons soient cependant conscients que ce qui passerait à

LE TRAVAIL NE MANQUE PAS MAIS L'IMPORTANT POUR LE SNPC C'EST DE POUVOIR COMPTER SUR LA FIDÉLITÉ DE SES MEMBRES.

Bruxelles a des chances d'être transposé après en Wallonie.

Mais qu'ils soient rassurés, le SNPC compte bien ne rien laisser passer et plus précisément à Bruxelles : la commission paritaire locative dans laquelle il ne compte pas siéger, le droit de préférence en cas de vente pour le locataire, la réforme de la procédure judiciaire pour retarder les contentieux locatifs au détriment des bailleurs, etc.

A défaut de pouvoir se faire entendre des politiques bruxellois, le SNPC introduira les recours voulus devant la Cour constitutionnelle.

Les trois Régions ont cependant adopté fin de l'année 2022 différentes législations pour plafonner ou supprimer l'indexation des loyers suivant l'indice PEB.

Mais dès le début de l'année, le PS avait clairement fait savoir d'abord à Bruxelles puis en Wallonie que devant la pression de l'inflation, il voulait limiter à jamais l'indexation des loyers à 2 % par an (indépendamment de toute référence PEB). Le SNPC s'y est fermement opposé et a fait tout le lobbying voulu car si tous les salaires et autres indemnités de remplacement sont indexés normalement pourquoi exclure les loyers ?

D'autant plus que les charges des bailleurs augmentent également : coûts de la construction et de la rénovation plus 20 à 30%, les primes d'assurances incendie suivant l'indice ABEX plus de 10 %, l'indexation des revenus cadastraux en 2023 ne sera pas des moindres, etc.

Nous avons réussi à bloquer la situation tant à Bruxelles qu'en Wallonie jusque fin septembre. Malheureusement, la Flandre avec pourtant un gouvernement de centre-droit a fait passer en trois jours les mesures de plafonnement et de suppression de l'indexation des loyers que nous connaissons et par effet domino, il était difficile pour les Régions bruxelloise et wallonne de ne pas en faire de même.

Dans un tel contexte, le SNPC a quand même obtenu que ce soit limité à un an et qu'il n'y ait pas d'effets rétroactifs.

En outre, il a introduit des recours contre les décrets et l'ordonnance adoptés devant la Cour constitutionnelle car il est fait fi d'une part de l'arrêt de la Cour constitutionnelle de mars 2018 qui annulait le saut d'index en Région wallonne à l'initiative du SNPC et d'autre part, du caractère bancal du PEB. Nous aurons l'occasion d'y revenir dans un prochain CRI.

Enfin, la Région wallonne a jugé utile de prévoir un moratoire sur les expulsions entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023 en matière de contentieux locatifs.

Inacceptable de faire supporter cette charge uniquement sur les bailleurs sans prévoir d'indemnisation sans compter un empiètement évident sur les compétences du pouvoir judiciaire.

A nouveau il est aussi fait fi d'un arrêt de la Cour constitutionnelle du mois de juillet 2022 obtenu par le SNPC dans le cadre de ses recours contre les moratoires expulsions COVID à Bruxelles. Cet arrêt ouvre notamment la porte à l'indemnisation des bailleurs lésés par les moratoires critiqués.

Le travail ne manque pas mais l'important pour le SNPC c'est de pouvoir compter sur la fidélité de ses membres et notamment sur le renouvellement de leurs cotisations à temps et heure. **Il est aussi utile qu'ils fassent connaître notre association et incitent parents, amis et connaissances, bailleurs ou copropriétaires à nous rejoindre permettant de renforcer nos moyens d'action. ■**

ÉDITORIAL

- > Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) à la pointe du combat pour les bailleurs et pour les copropriétaires **3**

PRESSE

- > La défense des propriétaires et des copropriétaires, un combat permanent **6**

RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE - BAIL À LOYER

- > Indexation des loyers : ce qui change, région par région. **8**

LES SERVICES DU SNPC

- > Enregistrement du bail de résidence principale **10**

COPROPRIÉTÉ

- > Le syndic, en cas de conflit entre copropriétaires, doit-il intervenir ? **11**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Grille indicative des loyers : une révision en catimini qui interpelle.... Suite mais pas fin... **16**

DROIT DES BIENS

- > Puis-je couper les branches des arbres de mon voisin qui débordent sur ma propriété ? **18**

RÉGION BRUXELLOISE - COPROPRIÉTÉ

- > Le stationnement hors voirie : aperçu de la réglementation CoBrACE **20**

FISCALITÉ

- > CadGIS, le portail qui vous veut du bien **26**

PROPRIÉTÉ

- > La rénovation, un casse-tête pour les propriétaires, un besoin pour les locataires ! **28**

VENTE

- > A quoi faut-il faire attention lorsque je vends ou achète un bien immobilier ? **30**

FISCALITÉ

- > CadGIS, le portail qui vous veut du bien **28**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

35

NOS PUBLICATIONS

37

INDICES-SANTÉ

38

LES SERVICES DU SNPC

39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE

40

Le SNPC-NEMS ne peut vérifier l'exactitude des mentions publicitaires et le sérieux des annonceurs, comme d'ailleurs les autres médias. Nos lecteurs voudront bien en tenir compte.



La défense des propriétaires et des copropriétaires, un combat permanent

Le 3 février 2022



Belgique Bruxelles

■ La secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement revient à la charge sur la limitation de l'indexation des loyers.

■ Nawal Ben Hamou (PS) envisage de passer en force via le Parlement en cas de refus de Défi.

Nawal Ben Hamou remet sur la table le blocage de l'indexation des loyers

Entretien Adrien de Marneffe

Jacques Chirac définissait la politique comme l'art de rendre possible ce qui est nécessaire. Nawal Ben Hamou (PS), secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, n'est pas du même bord politique que l'ancien président français. Mais, après trois ans au gouvernement, elle se trouve confrontée aux mêmes constantes. Elle veut plus de logements, et moins chers, à Bruxelles. Mais, pour cela, elle doit convaincre ses partenaires. "Il y a un manque de logements abordables à Bruxelles, pointe Nawal Ben Hamou, il faut construire du logement social. Là-dessus, je ne lâcherai jamais. Et il faut à un moment s'attaquer au prix du marché." La socialiste plaide pour un encadrement du prix des loyers par les pouvoirs publics. Le point, toutefois, n'est pas au programme de ce gouvernement. "On n'a pas d'accord pour cette législation, mais ce doit être une priorité pour la prochaine. Les prix de l'énergie augmentent. Mais à un moment, ils vont baisser. Par contre, les prix des loyers, qui s'indexent chaque année, ne font qu'augmenter." En attendant un éventuel encadrement des prix, Nawal Ben Hamou veut limiter l'indexation des loyers. "Je parlais de l'indexation la semaine prochaine en gouvernement", assure Nawal Ben Hamou. Bénéol, un gouvernement prend ses décisions de manière collégiale. Un ministre est donc en droit de bloquer seul une réforme qu'il juge non avenue ou ne figurant pas dans l'accord préalable. "C'est ce que Bernard Clerfayt ne fait, croit savoir la secrétaire d'Etat. Il l'a déjà fait. Mais on va continuer à en reparler. J'ose espérer qu'il reviendra à la raison."

Chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur d'un bail de location, le loyer peut être adapté au coût de la vie. L'indexation était fixée, fin mai, à 8,3%. Ainsi, pour un loyer de 1 000 euros au moment de la signature du contrat en mai 2021, le propriétaire est en droit d'indexer le montant à 1083 euros dès juin 2022. Cette augmentation se repercutera ensuite chaque mois.

C'est pourquoi, en février déjà, sous l'impulsion du PS, le gouvernement bruxellois avait discuté d'un plafonnement de l'indexation des loyers à 2%. L'idée avait cependant été abandonnée, faute de consensus, à la suite du refus de Bernard Clerfayt. Ce dernier faisait valoir que la mesure ne figure pas dans l'accord du gouvernement.

"Avec DFI, c'est plus compliqué..."

"Le Covid n'y figure pas non plus, ni la guerre en Ukraine. Ici, ce n'est pas une mesure difficilement applicable. Je ne demande pas de supprimer l'indexation des loyers, mais qu'elle soit plus équilibrée. Faut-il des économistes dire qu'on pourrait atteindre 12,5% d'inflation. Est-ce qu'on se rend compte de ce que ça représente pour les gens, en plus de l'essence, et de l'énergie?"

Selon la Bruxelles de 14 ans, la proposition de limiter l'indexation des logements sera soutenue par Ecolo, Groen, et Vooruit, soit cinq des sept partis du gouvernement. Mais l'opinion VLD, on peut discuter, il est "orienté solutions". Les demandeurs 2% d'indexation, mais on est un parti de compromis on est là pour trouver des solutions pour les gens. Avec DFI, c'est plus compliqué."

Un passage en force au Parlement?

La secrétaire d'Etat agit une menace, à peine voilée. "Il y a plusieurs voies. Il y a le gouvernement, et il y a le Parlement." Le gouvernement bruxellois, sous cette législature, s'est fait une spécialité de renvoyer au Parlement - quitte à en perdre le contrôle - les dossiers épineux tels que l'allatage rituel ou Uber. "Même si rien n'est encore fait, c'est bien connu, les investisseurs détestent l'incertitude..."

"J'ose espérer que Clerfayt reviendra à la raison. Il y a plusieurs voies..."

Nawal Ben Hamou (PS) Secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement

Une majorité pourrait en effet être plus facile à obtenir au Parlement. L'ordonnance anti-discrimination pour le logement (voir ci-contre) devrait par exemple être votée par le PTB, qui réclame également des mesures en la matière. Le parti de gauche radicale pourrait également soutenir une limitation de l'indexation des loyers. Résultat: une majorité alternative composée du PS, d'Ecolo, de Vooruit et du PTB pourrait faire passer une limitation maximale de l'indexation de 2%.

La proposition de limiter l'indexation des loyers à 2% vient s'ajouter à une série d'autres mesures visant à réguler le marché locatif bruxellois. Même si rien n'est encore fait, c'est bien connu, les investisseurs détestent l'incertitude...

Les bailleurs sont ciblés à Bruxelles. Au risque de freiner l'investissement?



Bx1 - 01/02/2022 « Le duel BX1 - Le droit de préemption sur les logements vides » avec Eric Mathay, Président de la régionale bruxelloise du SNPC

En Wallonie, le SNPC introduit un recours sur le moratoire des expulsions



Le 9 novembre 2022

Le Parlement wallon a décidé d'un moratoire en vue de protéger les locataires des expulsions jusqu'en mars 2023, cela sans compensation pour les bailleurs concernés.

EWA KUCZYNSKI

Entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023, aucun locataire ne pourra être expulsé en Région wallonne, même si le propriétaire a obtenu une décision de justice en ce sens.

Ce moratoire suspend les expulsions des locataires qui n'ont pas payé leur loyer, l'objectif visé par le

Parlement wallon étant de les « protéger dans le contexte socio-économique actuel ». La mesure est néanmoins jugée contraignante pour les bailleurs concernés, pour qui aucune compensation n'a été prévue durant cette période. Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) a donc introduit un recours en annulation avec une demande de suspension auprès de la Cour constitutionnelle.

« La mesure qui a été prise ne prend nullement compte du droit des bailleurs. Pour les propriétaires concernés, cela va prolonger les délais de cinq à six mois, considérant que le moratoire va durer quatre

« La mesure qui a été prise ne prend nullement compte du droit des bailleurs. »

OLIVIER HAMAL
AVOCAT ET PRÉSIDENT DU SNPC

mois et demi, le temps que les huisseries puissent ensuite exécuter les décisions, car il y en aura beaucoup, cela rallongera les délais de quelques mois encore. Ce seront au total entre cinq et six mois qui seront perdus par les bailleurs, cela sans aucune indemnisation de la part de la Région wallonne», explique Olivier Hamal, avocat et président du SNPC.

« Dans un arrêté de la Cour constitutionnelle datant du mois de juillet 2022, la cour émet des réserves quant à la multiplication, exception faite de la pandémie de covid-19, des moratoires de ce type », poursuit Olivier Hamal. « Il y a une inégalité

vis-à-vis des bailleurs, qui doivent supporter les charges publiques »

« Assigner la Région wallonne »

L'audience concernant la demande de suspension aura lieu le 23 novembre, nous dit-on au greffe de la Cour constitutionnelle.

Dans l'attente, le SNPC suggère aux propriétaires d'entreprendre des actions alternatives. Premièrement, l'association propose, dans le cadre de contentieux localisés à introduire dans les prochaines semaines (avec arriérés de loyers devant conduire à 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.

Ensuite, pour les dossiers qui vont aboutir à un jugement de résiliation, mais dans lesquels la location, nonobstant la résiliation prononcée, va entendre se maintenir dans les lieux jusqu'à la fin du moratoire et en outre sans rien payer, d'assigner la Région wallonne en paiement des loyers et charges (en dommages et intérêts) pendant à tout le moins le moratoire, et plus largement jusqu'à expulsion après le moratoire», conclut Olivier Hamal.

La Wallonie indemnisera-t-elle les propriétaires dont le loyer n'est plus payé?

Le syndicat des propriétaires va déposer un recours contre le décret interdisant les expulsions cet hiver.



Stéphane Tassin
Journaliste politique

Publié le 28-09-2022 à 19h30 - Mis à jour le 28-09-2022 à 19h34



[...] Un mécanisme existe

Pour le SNPC, les choses sont très claires. Le syndicat des propriétaires s'appuie d'ailleurs sur un autre passage de l'arrêté de la Cour constitutionnelle libellé comme suit: "La Cour constitutionnelle rappelle un avis de la section de législation du Conseil d'Etat à savoir l'existence d'un mécanisme d'indemnisation approprié nécessaire au regard de la restriction du droit de propriété du propriétaire bailleur". Olivier Hamal en tire donc la conclusion que "la Cour constitutionnelle insiste sur la nécessité d'une compensation pour les citoyens lésés par cette mesure". [...]

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°47 - Semaine du 24 novembre au 30 novembre 2022

La certification de la performance énergétique des bâtiments jusqu'alors informative est devenue punitive. Et cela ne va pas s'arrêter... **PP. 4 à 7**

Le Syndicat des propriétaires compte attaquer la mesure à la Cour constitutionnelle

Au Syndicat national des propriétaires et de copropriétaires (SNPC), on est très remonté contre la décision des trois Régions du pays de lier indexation et PEB. Le Syndicat a, dès lors, chargé ses avocats d'attaquer à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre, les textes instituant l'interdiction partielle ou totale d'indexer les loyers des immeubles ayant un mauvais PEB.

Sur quelle base juridique? "Il faut se rappeler pourquoi on a prévu que les bailleurs auraient le droit d'indexer les loyers, explique Olivier Hamal, le président du SNPC. C'est la loi sur le bail de résidence principale de 1991 qui a octroyé cette compensation aux propriétaires en échange de l'allongement de la durée du bail prévu par la loi et dont les législations régionales sont les héritières. Aujourd'hui, on veut priver les propriétaires de ce droit pour un motif qui n'a strictement rien à voir avec la raison d'être de l'indexation. Nous sommes donc arrivés à la conclusion que nous pouvions attaquer la mesure dans les trois régions, en nous référant notamment à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 15 mars 2018 qui nous avait donné raison dans le cadre de notre recours contre le saut d'index en Région wallonne."

"Dans les circonstances actuelles, tous les locataires ne rencontrent pas de problèmes financiers."

OLIVIER HAMAL
Président du SNPC

Discriminations

"En 2016, la Région wallonne avait pris un décret visant à réaliser un saut d'index sur les loyers pour compenser l'effet du saut d'index salarial, détaille Olivier Hamal. L'idée était celle-ci: les salariés sont privés d'indexation de leur salaire, on va donc les aider en supprimant l'indexation des loyers." La Cour a purement et simplement annulé ce décret en estimant, en plus, qu'il y avait des discriminations. En effet, tous les locataires pouvaient profiter du saut d'index des loyers y compris les gens qui ne subissaient pas le saut d'index salarial car ils n'étaient pas salariés ou travaillaient à l'étranger. "Aujourd'hui, c'est un peu la même situation car la volonté de ceux qui ont pris la mesure est de renforcer le pouvoir d'achat des locataires, conclut le président du SNPC, mais dans les circonstances actuelles tous ne rencontrent pas de problèmes financiers. On met donc dans la même situation des groupes qui ne doivent pas l'être. Pour nous, c'est à nouveau discriminatoire. Sans compter les nombreuses questions que le PEB pose. On verra si la Cour nous suit à nouveau." Les recours seront introduits dans les prochaines semaines. Mais pas de décision sans doute avant deux ans...

L. de H.



↑
**SCANNEZ
POUR VOIR
LES VIDÉOS**

Le PEB surestime la consommation des bâtiments: les propriétaires en colère

Selon le certificat, la consommation théorique est jusqu'à 4 fois plus élevée que la consommation réelle.

Vincent Schmidt

Publié le 08-12-2022 à 13h54



"Le SNPC dénonce une estimation fantaisiste de la consommation des bâtiments."

La certification PEB n'en finit plus de subir des critiques. Alors qu'elle diffère d'une région à l'autre et que l'indexation des loyers des logements considérés comme des "passoires énergétiques" est limité ou interdit en Wallonie et à Bruxelles, c'est



On n'est pas des Pigeons - 04/10/2022
« Moratoire sur les expulsions durant les mois d'hiver en Wallonie : les propriétaires attaquent le gouvernement »
Olivier Hamal, Président du SNPC



On n'est pas tous les jours dimanche - 12/09/2022
Eric Mathay, Président de la régionale bruxelloise du SNPC :
« Le syndicat des propriétaires est catégorique: limiter l'indexation des loyers, c'est non ! »



INDEXATION DES LOYERS : CE QUI CHANGE, RÉGION PAR RÉGION



*Par Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC-NEMS*

Suite à la crise énergétique, les gouvernements des 3 régions ont adopté ces derniers mois des décrets et ordonnance qui lient la possibilité ou l'interdiction d'indexer le loyer en matière de logement au PEB.

Il nous a semblé utile de faire le point, région par région, suite à ces modifications qui impacteront de manière drastique nombre de bailleurs.

Nous incitions vivement nos membres et les bailleurs en général qui n'auraient pas indexé en 2021 et en 2022 à le faire. Nous ne savons pas de quoi demain sera fait et il ne faudrait pas qu'ils soient pénalisés par leur absence de réaction.

Nous ne reviendrons pas ici sur le caractère approximatif du Certificat PEB. Cela a été et est toujours largement dénoncé par le SNPC et nous vous invitons à lire les CRI d'octobre et novembre pour prendre connaissance de nos actions sur le sujet.

MODALITÉS D'INDEXATION PAR RÉGION

WALLONIE

Le décret wallon est entré en vigueur au 1^{er} novembre 2022.

Si vous disposez d'un PEB avec le score A, B ou C : pas de problème, l'indexation peut être entièrement appliquée.

Par contre, si votre PEB a le score D, vous ne pouvez appliquer l'indexation qu'à concurrence de 75% et pour un PEB avec le score E que pour 50%.

Si votre bien dispose d'un PEB avec la lettre F ou G, vous ne pouvez pas du tout indexer (idem si pas de PEB).

Rappel : en Région wallonne, et ce depuis le 1/9/2018, pour pouvoir indexer le loyer, le bail doit être enregistré.

BRUXELLES

L'ordonnance bruxelloise est entrée en vigueur le 14 octobre 2022. Elle s'applique aux baux dont la date anniversaire tombe à compter du jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, soit à compter du 14 octobre 2022.

Avec un PEB A, B, C ou D, vous pouvez indexer entièrement. Si votre bien dispose, par contre, d'un PEB E, vous ne pouvez appliquer l'indexation qu'à hauteur de 50% maximum de l'indexation autorisée. Si vous avez un PEB F ou G, vous ne pouvez pas du tout indexer (idem si pas de PEB).

Attention qu'en Région bruxelloise, vous ne pouvez dorénavant indexer que si votre contrat de bail a été enregistré (pour rappel le SNPC offre un service pour vous aider à faire le nécessaire).

FLANDRE

Le décret flamand est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2022.

Avec un PEB A+, A, B ou C, vous pouvez indexer entièrement. Avec un PEB D, seule une indexation de 50% est autorisée et avec un PEB E ou F (le G n'existant pas en région flamande) ou encore si aucun certificat PEB n'est disponible, vous ne pouvez pas indexer du tout.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	BRUXELLES	WALLONIE	FLANDRE
DÉCRET/ ORDONNANCE	Ordonnance du 13/10/2022 publiée au MB du 14/10/2022	Décret du 19/10/2022 publié au MB du 3/11/2022	Décret du 3/10/2022 publié au MB du 4/10/2022
PÉRIODE D'APPLICATION	14/10/2022 au 13/10/2023	01/11/2022 au 31/10/2023	1/10/2022 au 30/09/2023
PEB A	v	v	v
PEB B	v	v	v
PEB C	v	v	v
PEB D	v	indexation à 75%	indexation à 50%
PEB E	indexation à 50%	indexation à 50%	x
PEB F	x	x	x
PEB G	x	x	--
Enregistrement du bail obligatoire pour indexer	OUI NOUVEAU !	oui	non

v	x
Indexation à 100%	Indexation interdite

Attention : si pas de PEB, même pour des baux antérieurs à 2011, pas d'indexation possible et nécessité de faire faire le PEB.

Pour le moment, les textes susmentionnés ont été votés et adoptés pour 12 mois. Evidemment, nous ne pouvons pas prévoir s'il y aura des prorogations dans le futur mais c'est évidemment à craindre.

Les nouvelles règles n'ont pas de conséquences rétroactives. En conséquence, vous pouvez indexer pour une date anniversaire antérieure si vous ne l'aviez pas fait (par exemple en 2021).

COMMENT INDEXER SI VOUS NE L'AVIEZ PAS FAIT ?

De nombreux bailleurs n'indexent pas régulièrement, voire jamais !

Cependant, face à la pression qui s'intensifie pour rénover les logements et tenant compte du coût croissant de la

main d'œuvre et de l'explosion du coût des matériaux, ceux-ci pourraient être dans l'obligation de le faire. C'est encore possible, malgré ces nouveaux décrets et ordonnances.

En effet, si vous n'êtes pas dans les conditions pour indexer à la date anniversaire du bail, vous pouvez toujours le faire en utilisant le dernier indice santé autorisé.

EXEMPLE CONCRET

Monsieur X a signé un bail avec son locataire le 20 avril 2017. Le bail débute le 1^{er} mai 2017 et l'indice santé de base est donc celui de mars 2017 (mois qui précède la signature du bail).

Le logement dispose d'un Certificat PEB F et ne pourra donc être indexé au 1^{er} mai 2023 MAIS à tout moment, Monsieur X peut calculer le nouveau loyer sur base de la dernière date anniversaire à laquelle l'indexation était autorisée, à savoir mai 2022.

La formule est la suivante :

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

Monsieur X pourra donc dès à présent réclamer le loyer qui aurait été dû en mai 2022 mais ne peut réclamer un arriéré pour les trois derniers mois uniquement.

DES RECOURS SONT INTRODUICTS PAR LE SNPC !

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a introduit les recours contre les législations des 3 régions, aussi bien sur le principe que sur l'outil utilisé.

Nous vous informerons évidemment des suites de ceux-ci. ■

N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !



L'obligation d'enregistrer des baux n'est pas nouvelle. Rares sont cependant les propriétaires bailleurs qui y procédaient et ce, d'autant plus que dans la plupart des baux, il était prévu que l'accomplissement et le coût de cette formalité légale étaient à charge du locataire.

Les dispositions légales mettent dorénavant clairement à **charge des propriétaires-bailleurs l'obligation d'enregistrement des baux à loyer** portant sur la résidence principale du preneur.



Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

En cas de non enregistrement des baux, les sanctions sont applicables :

- Dans les 3 régions, vous vous exposez à une **amende** pour enregistrement tardif ...bien que celle-ci soit apparemment rarement appliquée ;
- En Région bruxelloise et Région wallonne, votre locataire ne sera pas tenu de respecter de délai de préavis pour autant qu'il ait mis préalablement le bailleur en demeure de l'enregistrer dans les 30 jours du recommandé. A défaut pour le bailleur d'apporter la preuve de l'enregistrement, **le locataire peut partir quand il le désire, sans respecter de délai de préavis ni**

payer une indemnité quelconque.

- En Région wallonne, **le loyer ne peut être indexé** tant que le bail n'est pas enregistré.
Nouveau: C'est le cas en Région de Bruxelles-Capitale également depuis le 14/10/2022.
- En Région flamande, pour les baux signés après le 1er janvier 2019 et qui ne sont pas enregistrés, **le locataire peut partir sans préavis ni indemnité avec pour seule obligation de payer le mois en cours.** Pour les baux signés avant le 1er janvier 2019, il en va de même pour les baux de 9 ans uniquement.

Le SNPC enregistre les baux pour vous !

L'enregistrement par internet ne vous est pas accessible ? (pas d'internet, pas de scanner, site difficilement accessible ou incompréhensible, difficultés avec le lecteur de carte d'identité) ...

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail via le SNPC-NEMS. Envoyez-nous votre bail correctement complété et signé par courriel (info@snpc-nems.be), par la poste (Boulevard de l'Empereur, 24 à 1000 Bruxelles) ou déposez-le nous à notre bureau de Bruxelles ou de Liège.

Une preuve d'enregistrement vous sera ensuite adressée par email ou par voie postale. **Il en va de même pour l'état des lieux** qui accompagne ou qui est postérieur à l'enregistrement du contrat de bail.*



Assurez-vous que celui-ci contienne : les noms, prénoms, coordonnées exactes, lieux et dates de naissance et n° de registre national des parties, la date de début de bail, la durée du bail, le montant du loyer, le type de garantie (ainsi que la banque en cas de dépôt sur compte bloqué, les charges, ainsi que la date de signature du bail.

* Vous ne payez qu'une fois 29€, même si l'état des lieux est enregistré plus tard



Prix membre : 40 euros TVAC

A verser au compte IBAN numéro BE53 3101 0387 4053
avec la communication «enregistrement + votre nom et numéro de membre»

Une question ?



02/512.62.87



info@snpc-nems.be



LE SYNDIC, EN CAS DE CONFLIT ENTRE COPROPRIÉTAIRES, DOIT-IL INTERVENIR ?



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

Il n'est pas rare de voir un copropriétaire interpeller le syndic en l'invitant à prendre attitude sur un problème existant, voire à présenter, en son nom, des griefs à un autre copropriétaire qui lui cause préjudice. Quelle est la limite de son intervention ?

La réponse à la question posée requiert une analyse de la mission de syndic sur base des textes existants ainsi que sur la sphère de compétence de l'Association des Copropriétaires dont le syndic est le représentant.

1- SUR LA MISSION DE SYNDIC

L'article 80 du Code de Déontologie des Agents Immobiliers – syndics précise :

« L'agent immobilier – syndic, veille à adopter une stricte neutralité dans les conflits qui impliqueraient des copropriétaires ou des occupants et qui ne concernent pas la gestion de l'Association, sans préjudice de ses obligations légales ou conventionnelles ou du respect à attacher à une décision de justice ».

L'article 3.89 §5 de la loi régissant la Copropriété fixe l'ensemble des missions du syndic.

Ces missions reprises sous les paragraphes 1 à 16 sont multiples, la première étant bien naturellement d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale.

Il n'est nullement question de demander au syndic de jouer le rôle d'arbitre en cas de conflit entre copropriétaires.

Certes, il pourrait être soutenu qu'afin d'éviter une tension au sein d'une Copropriété, le syndic joue le rôle de médiateur.

Cette mission ne nous apparaît pas opportune car elle requiert une qualification et une technique particulière.

On ne s'improvise pas médiateur. La preuve en est que de multiples formations existent pour arriver à pouvoir exercer cette charge.

Il n'est d'ailleurs pas rare de voir une partie, en cas de médiation avortée, considérer que, lors de celle-ci, le médiateur a outrepassé son rôle en dirigeant le débat.

2- SUR LA SPHÈRE DE COMPÉTENCE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DONT LE SYNDIC EST LE REPRÉSENTANT

L'article 3.86 §3 relève :

« L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autres patrimoines que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au ►



minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve ».

L'objet est donc bien défini : conservation et administration de l'immeuble.

Mais attention, il ne s'agit que des **parties communes**.

Ainsi, comme la Cour de Cassation le précise d'ailleurs, l'Association des Copropriétaires est, en règle, la gardienne des parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles qu'elle a pour objet de conserver et d'administrer.

Cela signifie évidemment que le syndic, organe de l'Association des Copropriétaires, n'a pas à intervenir dans de nombreux différends.

Si un copropriétaire, dans un bloc mal isolé phonétiquement, se plaint de bruits fréquents en provenance de l'appartement de l'étage supérieur (musique ou tv avec une sonorité excessive, déplacement de mobiliers constants générant des bruits dérangeants, animal de compagnie aboyant, etc...), le syndic saisi d'une plainte ne doit pas intervenir.

Mais la frontière entre les litiges concernant les seuls copropriétaires et ceux intéressant l'Association des Copropriétaires n'est pas toujours aisée à tracer.

Reprenons un autre exemple qui, hélas, est très fréquent.

Le propriétaire du premier étage subit une infiltration en provenance de l'appartement de l'étage supérieur.

Il importe de trouver la cause de cette infiltration.

Provient-elle des parties reprises dans l'acte de base comme étant privatives ou provient-elle éventuellement d'une canalisation intégrée et scellée dans les parties communes ?

Le syndic ne peut pas « *rester au balcon* ».

Certes, au départ, ce litige pourrait apparaître comme existant exclusivement entre deux copropriétaires.

Mais si l'origine du « vice » de la chose à la base du préjudice n'est pas, dans un premier temps, déterminée, le syndic, à tout le moins jusqu'à la découverte de l'origine de ce vice, doit se mobiliser.

Il ne suffit pas, pour le syndic, de dire que l'Association des Copropriétaires, qu'il représente, n'a commis aucune faute.

Rappelons le prescrit de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil toujours d'application (lequel fera l'objet du futur Livre VI du Nouveau Code Civil) « *on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre ou des choses dont on a la garde* ».

Et le gardien d'une chose est celui qui use de celle-ci pour son propre compte ou qui en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction **et de contrôle**.

Tel est le cas de l'Association des Copropriétaires qui a le contrôle sur toutes les parties communes.

Et la victime de cette infiltration qui agirait sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil, ne doit donc pas démontrer une faute dans le chef de l'Association des Copropriétaires représentée par son syndic mais peut se borner à prouver le vice de la chose en lien causal avec le dommage.

Le vice est défini comme une caractéristique anormale de la chose qui la rend, en certaines circonstances, susceptible de causer un dommage.

Ainsi, l'Association des Copropriétaires représentée par son syndic, en cas d'infiltration, sera présumée « fautive » si le vice qui a causé le dommage est dans les parties communes.

Certes, si l'Association des Copropriétaires démontre que le dommage

(infiltration au 1^{er} étage) est dû à une autre cause, elle ne sera pas tenue d'intervenir.

Tel est le cas si la rupture de canalisation provient d'une rupture des canalisations des parties privatives du 2^{ème} étage.

ATTENTION toutefois : on pourrait envisager une responsabilité partagée si, alors même que l'infiltration provient du 2^{ème} étage, le syndic, averti, ne prend pas les initiatives utiles et laisse « pourrir » la situation, ce qui est susceptible de voir les parties communes (structure entre les deux appartements) se détériorer.

La célérité dans la résolution de tels problèmes doit donc être la règle.

Comment alors agir ?

Nous pourrions proposer, lorsqu'un cas semblable se produit, la mise sur pied d'une convention qui reprendrait le canevas suivant :

« Entre, d'une part,

Monsieur X (propriétaire de l'appartement sinistré suite à l'infiltration).

Monsieur Y (propriétaire de l'appartement à l'étage supérieure susceptible d'être la cause de l'infiltration).

L'Association des Copropriétaires représentée par son syndic (gardienne des parties communes).

Il est convenu ce qui suit :

- Les parties s'accordent sur la description du sinistre, dûment étayée par le dossier photographique joint à la présente convention (il faut annexer un dossier photographique).
- A ce jour, l'origine de ce sinistre subi par Monsieur X reste à établir, les parties signataires ne pouvant avec certitude préciser si celle-ci se trouve dans les parties privatives de Monsieur Y ou dans les parties communes relevant de l'Association des Copropriétaires.

c. Aussi ont-elles fait choix d'un expert en la personne de ... (à compléter).

d. Elles consentent à considérer les conclusions de l'expert comme leur étant opposables, en ce qu'elles déterminent l'origine du sinistre et les mesures à prendre afin d'y mettre fin.

e. L'expert évaluera ainsi le coût des travaux à entreprendre, l'éventuel chômage immobilier consécutif à ces travaux et les éventuels dommages subis à l'intérieur de l'appartement sinistré.

f. L'expertise sera menée dans le respect du contradictoire, chaque partie, lors de la transmission à l'expert d'éléments utiles, veillant, sous peine d'inopposabilité des conclu-

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



IL N'EST NULLEMENT QUESTION DE DEMANDER AU SYNDIC DE JOUER LE RÔLE D'ARBITRE EN CAS DE CONFLIT ENTRE COPROPRIÉTAIRES.

- ▶ sions finales, à transmettre copie de ces éléments aux autres parties.
- g. L'expert, avant dépôt de ses conclusions finales, veillera à la transmission à chaque partie d'un avis qualifié de provisoire permettant ainsi à celles-ci, dans le délai de vingt jours qui suit sa réception, de faire part de leurs dernières observations.
- h. Les frais d'une telle expertise, sans aucune reconnaissance préjudiciable, seront avancés par l'Association des Copropriétaires, pour compte de qui il appartiendra ».

Ainsi, le syndic, en travaillant de la sorte, joue son rôle jusqu'à détermination de l'origine du sinistre.

La clause reprise sous le H (frais d'une telle expertise à charge de l'Association des Copropriétaires) nous apparaît légitime.

Pour ne pas tergiverser dans les discussions sur le support de ces frais, au nom de l'intérêt collectif, cette avance (avec récupération éventuelle à charge du responsable et/ou remboursement par l'assurance) doit permettre d'agir rapidement.

Il est important que le syndic veille à tenir au courant l'assurance de la Copropriété sur les démarches entreprises.

Il est déterminant, dans le chef de chaque partie, de veiller à dénoncer le sinistre à sa compagnie d'assurance préalablement à l'expertise et à lui faire part de l'approche ainsi suggérée justifiée par le souci d'une avancée rapide dans la résolution du problème.

Si la couverture contractuelle de l'assurance est acquise, il importe que les compagnies ne puissent objecter une absence de dénoncia-

tion du sinistre et une approche pragmatique à laquelle ils peuvent participer.

Rien n'empêche d'ailleurs qu'ils suggèrent eux-mêmes le nom de l'expert ou qu'ils délèguent aussi leur expert.

Leur participation ou un feu vert de leur part sur une telle approche ne leur permettrait pas de contester les conclusions consécutives à l'expertise.

Quelles seraient les assurances à prévenir ?

Celle de l'Association des Copropriétaires, celle du propriétaire sinistré pour les éventuels dommages intérieurs

S'il y a des assurances « Protection Juridique » distinctes, il serait sage de les tenir informées au cas où un blocage survient et si un débat judiciaire doit intervenir.

CONCLUSIONS

L'exemple ci-dessus présenté d'infiltration avec une cause préalablement non cernée et la suggestion d'une convention pour une avancée utile, vise à montrer **que si le syndic est et doit être absent dans le litige entre copropriétaires, il n'en reste pas moins que, dans de nombreux cas, il ne peut rester en dehors du débat.**

Il sera à cet effet rappelé l'article 3.89 §5 de la loi lui imposant comme mission « d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ».

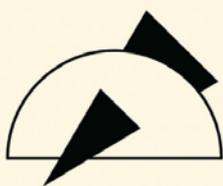
Nous pouvons considérer que, lorsqu'il n'est pas démontré l'origine certaine d'un sinistre, le syndic, lorsqu'il se montre actif, par la mise sur pied d'une telle convention, pose un acte conservatoire.

Et un tel acte, vu l'urgence consécutive à la crainte d'un dommage ne cessant de s'accroître, ne requiert pas l'approbation préalable de l'Assemblée Générale.

Devoir réunir une Assemblée Générale pour permettre au syndic d'avoir le feu vert de celle-ci avant d'être partie dans une convention ci-avant suggérée, n'est donc pas requis.

Syndics, prenez donc **rapidement**, dans des cas semblables, vos responsabilités. ■

Votre Crédit Hypothécaire



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



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



GRILLE INDICATIVE DES LOYERS : UNE RÉVISION EN CATIMINI QUI INTERPELLE... SUITE MAIS PAS FIN



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

Dans LE CRI de décembre dernier (pages 10 à 12), nous évoquions que la grille indicative des loyers avait fait l'objet d'une révision en catimini.

Nous y revenons car le Député bruxellois David LEISTERH (Chef de groupe MR) a posé une question orale à la Secrétaire d'Etat BEN HAMOU lors de la séance de la commission logement tenue le 8 décembre 2022.

M. David LEISTERH a bien compris que la révision intervenue avait pour principal but (i) d'éviter de devoir appliquer à la grille indicative des loyers une indexation au 01.12.2023 (ii) de sous-estimer les loyers indicatifs annoncés.

La réponse de la Secrétaire d'Etat ne convainc pas. Si la GIL est une photographie du marché – comme elle le prétend dans sa réponse – force est de constater qu'elle ne connaît pas le marché car les résultats auxquels aboutissent la GIL sont systématiquement inférieurs au marché locatif bruxellois.

L'exercice peut se faire sur le site de Bruxelles Logement.

Quand un garage est estimé à 40 € dans la GIL, on ne peut que mettre en doute l'affirmation de la Secrétaire d'état, les chercheurs de l'ULB et les équations utilisées par ces chercheurs que la Secrétaire d'Etat qualifie d'indigestes. Effectivement, comme nous l'écrivions dans le CRI de décembre, la lecture des annexes aux arrêtés publiés le 19.10.2022 relève d'un doctorat en mathématique, incompréhensibles pour le commun des mortels.

Nous sommes impatients de découvrir les résultats de cette nouvelle étude (pour quel coût ?) décidée durant le premier trimestre 2022. Dossier à suivre. ■

QUESTION ORALE DE M. DAVID LEISTERH (MR) À MME NAWAL BEN HAMOU Secrétaire d'état à la région de bruxelles-capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, concernant la révision subjective de la grille d'Indexation des loyers à Bruxelles.



M. le président. – En l'absence de M. David Leisterh (MR), sa question orale est lue par M. Bertin Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR). – Madame la Secrétaire d'Etat, votre cabinet a commandé une étude au premier trimestre 2022 qui ambitionnait de produire une grille indicative des loyers en Région de Bruxelles-Capitale. Cependant, il apparaîtrait que, sans attendre les résultats de la nouvelle étude, la grille indicative aurait été modifiée par

des arrêtés du gouvernement bruxellois publiés le 19 octobre 2022.

Cette révision de la grille indicative des loyers s'inscrirait dans l'article 9 paragraphe 1er de l'arrêté du 19 octobre 2017, qui dispose que « le ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. À défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil ».

Selon M. Leisterh, la grille n'a jamais été révisée : les loyers

mentionnés dans la grille indicative ont été simplement indexés aux 1er janvier 2019, 2020, 2021 et 2022. Une révision de cette grille, telle que réalisée en octobre 2022, empêche l'indexation automatique de celle-ci, comme indiqué dans l'article susmentionné.

Sachant qu'en 2022, l'indexation risque d'être supérieure à 10 %, ladite révision bloque l'indexation automatique et permet dès lors de ne pas tenir compte de l'indexation.

De plus, il apparaît que cette révision ne se base pas sur l'étude de 2022, mais bien sur celle de 2021. De même, la méthodologie de calcul semble très complexe et peu transparente. Mme Maison s'est d'ailleurs déjà préoccupée de cet aspect. Des éléments de nature à majorer le loyer ne semblent pas être autant pris en considération. Par exemple, un garage majorait le loyer à hauteur de 88 euros. Dorénavant, cette majoration se limite à environ 40 euros.

Qu'est-ce qui justifie la commande d'une étude en 2022 ? Pourquoi ne pas avoir attendu les résultats de celle-ci pour la modification de la grille indicative des loyers ? Au vu de ces éléments, quel sera l'objectif de l'étude de 2022 et à quoi servira-t-elle ? N'est-ce pas de l'argent perdu ?

Comment justifiez-vous la modification de la grille indicative en 2022 ? Cette modification a-t-elle pour objectif de rendre impossible toute indexation de celle-ci en 2023 ?

La grille indicative doit permettre au public d'avoir une vision réaliste des loyers actuels en Région de Bruxelles-Capitale. J'ai participé aux débats et confirme que c'était bien là l'esprit de l'ordonnance. Sa modification subjective et le non-respect de la révision annuelle soulèvent certaines questions, et principalement celle de la transparence. Comment expliquez-vous ce manquement à la fonction première de la grille indicative ? J'insiste sur le caractère indicatif de la grille, bien que les amis de M. Obolensky aient voulu la rendre contraignante. Pourriez-vous présenter, en détail, la méthode de calcul de l'outil ? Cette dernière a soulevé de nombreuses inquiétudes et suscité beaucoup d'observations au sein de cette commission.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. – Il semble qu'il y ait à tout le moins quelques malentendus concernant ce dossier. En effet, cette révision aura été tout sauf subjective. Quelques rétroactes vous permettront de mieux appréhender ce dossier.

En 2020, j'ai lancé un travail d'évaluation et de révision de la grille publiée en 2017. Cette révision visait deux objectifs :

- > améliorer la représentativité en remplaçant l'échantillon initial de 8.700 baux qui dataient de 2012, 2013 et 2015 par un nouvel échantillon de 15.000 baux datant de 2017, 2018 et 2020-2021 ;
- > améliorer le traitement statistique des données collectées.

Ce travail a abouti à un nouveau modèle, livré notamment par les chercheurs de l'ULB en août 2021. Cette nouvelle grille

se basait non seulement sur ces données plus récentes et plus importantes, mais elle permettait également une prise en considération beaucoup plus fine de certaines variables affectant le loyer, en particulier la superficie et la localisation du bien.

J'ai donc décidé de proposer au gouvernement de remplacer l'ancienne grille par cette version révisée, sensiblement plus objective et qualitative. Ce travail a alors abouti à l'adoption de l'arrêté modificatif et la publication de la nouvelle grille.

Néanmoins, ce travail d'évaluation a également mis en évidence le besoin d'inscrire la révision de la grille indicative dans une perspective à long terme. En effet, même si la nouvelle grille a sensiblement amélioré l'information à disposition des Bruxellois et des Bruxelloises, il subsiste des marges d'amélioration. C'est pourquoi, outre la publication de la nouvelle grille, j'ai décidé de relancer un nouveau marché d'études en vue de doter la Région d'une vision méthodologique à plus long terme.

Cette mission est en cours et vise à revoir le mode de collecte de données, qu'il s'agisse des enquêtes de l'Observatoire des loyers, l'utilisation de données administratives ou le traitement des données collectées pour rendre la grille la plus fidèle possible et faciliter son actualisation par l'administration.

La modification de la grille indicative se justifie par un souci de transparence et d'efficacité. Elle a pour vocation d'être une photographie du marché. À partir du moment où nous disposons de données plus récentes, il m'a semblé approprié de faire évoluer le modèle sur cette base plutôt que de se contenter simplement d'indexer la grille précédente. Une telle approche aurait été malhonnête sur le plan intellectuel et contraire à la volonté du législateur.

L'arrêté du 19 octobre 2017 instaurant la grille indicative des loyers est clair quant au processus d'indexation. La grille est prioritairement révisée par l'apport de nouvelles données. L'indexation est un mode de révision par défaut, dans l'hypothèse où aucune révision n'aurait été effectuée.

Enfin, il serait particulièrement indigeste de vous communiquer oralement l'ensemble des équations utilisées pour le calcul des loyers de référence. Toutefois, l'ensemble de ces informations sont disponibles publiquement sur le site de Bruxelles Logement, loyers.brussels.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR). – Nous sommes impatients de revenir sur la méthodologie, car il serait intéressant de comprendre le processus qui a mené à la révision de cette grille. J'ai en effet le sentiment qu'elle avait été approuvée sur la base d'un compromis politique. C'est donc une question de transparence. Madame la Secrétaire d'État parle d'une photographie. Pour qu'elle soit la plus utile possible dans notre Région, qui a besoin d'indicateurs pour gérer la crise du logement, il serait intéressant d'ouvrir le débat sur la manière dont les loyers indicatifs sont fixés dans certains quartiers.



PUIS-JE COUPER LES BRANCHES DES ARBRES DE MON VOISIN QUI DÉBORDENT SUR MA PROPRIÉTÉ ?



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

Dans le Cri du mois d'octobre 2021, nous vous présentions, dans ses grandes lignes, la réforme du droit des biens, nouveau Livre 3 du Code civil, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Dans le présent article, nous nous attachons plus en détail à deux de ces articles, relatif aux distances des plantations entre les propriétés.

Auparavant, celles-ci étaient régies par les usages reconnus et constants et visées uniquement dans le Code rural. Le Code civil les consacre désormais, en simplifiant et clarifiant leur régime pour davantage de sécurité juridique.

HAUTES TIGES, BASSES TIGES ?

En son article 35, le Code rural prévoyait : « *Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance consacrée par les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives.* »

A défaut d'une définition, la distinction entre un arbre à haute tige et un arbre à basse tige était une question de fait, laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux (essence de l'arbre, son type d'aménagement, type de nuisances engendrées...), ayant donné lieu à une jurisprudence abondante et diverse.

Exit ces notions....Le nouvel article 3.133 du Code civil règle désormais la question,

en distinguant les distances de plantations **selon le seul critère de hauteur** :

- > Les arbres de 2m ou plus doivent être plantés à une distance de 2m entre la limite de propriété et le milieu du tronc de l'arbre ;
- > Les arbres avec une hauteur de moins de 2m peuvent être plantés à 50cm de la limite de propriété.

Il peut y être dérogé par un accord avec votre voisin ou si les plantations se trouvent au même endroit depuis plus de trente ans.

QUELLES SANCTIONS ?

En cas de non-respect de ces distances, votre voisin peut exiger **l'élagage ou l'arrachage** (auparavant seule cette dernière mesure radicale était prévue) des plantations, à moins que le juge estime que cette demande constitue **un abus de droit**, en tenant compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général. Ce qui donne une certaine souplesse dans l'application des sanctions strictes imposées par le Code, et donnera assurément lieu à une jurisprudence abondante.



Une hypothèse d'abus de droit est déjà prévue par le Code : votre voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existante entre les parcelles. Dans ce cas, s'il s'agit d'une clôture non mitoyenne, son propriétaire a le droit de s'en servir comme appui pour ses plantations.

PUIS-JE COUPER LES BRANCHES/ RACINES QUI AVANCENT SUR OU SOUS MA PROPRIÉTÉ ?

Sous le régime du Code rural, le propriétaire n'était autorisé à couper des branches envahissantes que sur autorisation du juge, seules les racines pouvant être coupées soi-même.

Le Code prévoit désormais, en son article 3.134, que dans les deux cas, après avoir adressé une mise en demeure par envoi recommandé à votre voisin, s'il néglige de couper celles-ci dans les soixante jours, vous êtes autorisé, de votre propre chef et à ses frais, à couper ces branches ou racines et à vous les approprier.

Toutefois, en ce cas, vous assumez le risque des dommages causés aux plantations.

Vous pouvez également recourir à la justice pour exiger que votre voisin procède à leur coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. A l'instar de l'hypothèse visée à l'article 3.133, le juge tiendra compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général.

Le droit d'exiger l'enlèvement ne peut s'éteindre par prescription : ainsi le fait de laisser des branches ou des racines s'avancer sur votre fonds ne constitue qu'une simple tolérance et ne peut aboutir à une prescription acquisitive.

Le Code précise encore que les fruits qui tombent naturellement des arbres sur un bien immeuble contigu appartiennent à celui qui a la jouissance de ce bien immeuble contigu.

Ne perdez pas de vue que l'abattage de certains arbres nécessite un permis d'urbanisme préalable, ou une demande d'autorisation auprès de la commune. Nous en reparlerons dans un prochain article. ■



LE STATIONNEMENT HORS VOIRIE : APERÇU DE LA RÉGLEMENTATION CoBrACE



Par Marianne
Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

LE CRI n° 466 de septembre 2022 présentait brièvement le Facilitateur CoBrACE et le SNPC organisait le 29/11/2022 un Webinaire sur ce thème. De quoi s'agit-il ?

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU COBRACE

Le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie, CoBrACE, adopté en Région bruxelloise le 2 mai 2013, a été publié au Moniteur belge le 21 mai 2013. Il a depuis lors été étoffé par de multiples ordonnances dont récemment celles du 3/5/2018, 19/3/2020, 18/12/2020, 17/6/2021, cette énumération étant non-limitative.

Ses objectifs et ses implications au niveau social et économique et les publics concernés requièrent que nous lui accordions une grande attention.

En effet, parmi les objectifs déclarés, nous y trouvons l'intégration des politiques régionales de l'air, du climat et de l'énergie, la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'amélioration de la performance énergétique et du climat intérieur des bâtiments, la diminution des impacts environnementaux résultant des besoins en mobilité ou l'évaluation et l'amélioration de la qualité de l'air ambiant afin de prévenir et réduire les effets nocifs pour la santé et l'environnement, la réduction des gaz à effet de serre, etc.

A cet effet, il transpose, parfois partiellement, diverses Directives européennes dont celles 2010/31/UE, 2003/87/CE, 2012/27/UE ou (UE) 2018/2001, ...

Le Code affirme ainsi qu'en 2050, les émissions directes de gaz à effet de serre sont réduites d'au moins 90% par rapport à

2005 pour atteindre la neutralité carbone ; comme d'ailleurs, elles sont réduites d'au moins 40% en 2030 et d'au moins 67% en 2040 par rapport à 2005.

Il appartient à Bruxelles-Environnement de proposer au Gouvernement (bruxellois) un cadre méthodologique de réduction des émissions indirectes de gaz à effet de serre. Ce cadre permettra à celui-ci d'une part, de baser sa politique régionale de réduction de ces émissions et d'autre part, d'élaborer une stratégie à long terme à 30 ans pour préciser la répartition sectorielle des objectifs de réduction des gaz à effet de serre directes et indirectes. Le plan régional Air-Climat-Energie s'inscrit dans le Plan Régional de Développement durable qui sera adopté par le Gouvernement au plus tard le 30/3/2023, ensuite en 2027 et par la suite, tous les 5 ans. Le plan sera soumis à une évaluation environnementale.

Il est opportun de retenir que les mesures sectorielles du CoBrACE visent aussi bien les bâtiments (sur le plan du PEB), que les transports, les professionnels et les entreprises et l'exemplarité des pouvoirs publics.

La présentation du Facilitateur et le Webinaire portaient sur les mesures sectorielles spécifiques aux transports.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS

Pour rappel, l'objectif du CoBrACE est de réduire les gaz à effet de serre et de maîtriser la consommation énergétique.

Il tend à améliorer la mobilité, l'environnement, la qualité de l'air et de vie tant sur le chemin du site où s'exerce l'activité qu'à ses abords et dans son voisinage. Il veut aussi diminuer l'impact des activités en assurant un juste équilibre de répartition modale.

Il vise les plans de déplacements scolaires et les plans de déplacements d'entreprise et d'activités.

En conséquence, il s'agit, par la porte ou par la fenêtre, de changer les habitudes de déplacement des travailleurs et des visiteurs en vue d'augmenter les déplacements à pied, en vélo ou en transports en commun, de rationaliser l'usage de la voiture individuelle et de diminuer le nombre de voitures à proximité du site où s'exerce l'activité, en favorisant d'autres modes de déplacement.

A cet effet, le Code « s'attaque » au stationnement hors voirie.

3. CHAMP D'APPLICATION DU VOLET « STATIONNEMENT HORS VOIRIE »

La réglementation s'applique aux parkings à créer et aux parkings existants en RBC (comportant au minimum 3 emplacements excédentaires). Ceux-ci requièrent en tous cas une demande de permis d'environnement au sens de l'ordonnance du 5/6/1997 relative aux permis d'environnement, une demande de certificat d'environnement au sens de l'article 8 de cette ordonnance ou une demande de prolongation d'un permis d'environnement au sens de l'article 62 de l'ordonnance.

Sont donc visés les lieux de stationnement hors voirie pour des véhicules automobiles de 2 à 4 roues dont l'accès est limité à certains utilisateurs, par opposition au parking public.

Sont expressément exclus de l'application du CoBrACE :

- > les emplacements de parage destinés à des fonctions de logement,
- > les emplacements de parage affectés à des fonctions de parking public,
- > les emplacements de parage exclusivement affectés aux activités artisanales,

LES OBJECTIFS ET LES IMPLICATIONS DU COBRACE AU NIVEAU SOCIAL ET ÉCONOMIQUE ET LES PUBLICS CONCERNÉS REQUIÈRENT QUE NOUS LUI ACCORDIONS UNE GRANDE ATTENTION.

industrielles logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux établissements hôteliers.

Même si le terme « Bureau » n'est pas expressément usité dans ces dispositions, la réglementation s'applique donc aux immeubles qui remplissent une fonction de bureau et à leurs propriétaires, alors que par ailleurs, souvent ces immeubles sont occupés par des entreprises locataires. ▶



OVAL
IMMO

Une Start-up avec
30 ans d'expérience !

Au secours : Bailleur en détresse!

Plus le temps de gérer les problèmes locatifs?
Pas envie de courir pour coordonner des travaux?
Perdu dans le suivi administratif et juridique?

Gestion locative

Fini les appels des locataires.
Gagnez du temps pour vos autres passions.
Intérêt commun : pas de locataire = pas d'honoraire

Votre Partenaire
Professionnel & Proactif
Proche de chez vous 📍 (BXL & BW)

Offre start-up
à pd 60€/mois*
* hors tva

www.ovalimmo.be

info@ovalimmo.be

+32 (0)477 68 11 47



- ▶ Selon Bruxelles-Environnement, c'est toujours l'utilisation finale des emplacements qui détermine si oui ou non, il est soumis au CoBrACE. Toutes les places de parking des immeubles de bureaux situées hors voirie sont concernées ainsi que les emplacements loués par des bureaux dans un immeuble voisin même si l'affectation de l'immeuble voisin n'est pas soumise au CoBrACE.

4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE PARCAGE AUTORISÉ VERSUS NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE PARCAGE EXCÉDENTAIRE

Pour déterminer le nombre autorisé d'emplacements dans un parking lors du renouvellement du permis d'environnement, deux paramètres sont retenus :

- ▶ la zone d'accessibilité dans laquelle se situe l'immeuble ou la partie d'immeuble qui est destinée à desservir l'installation pour laquelle le permis ou le certificat d'environnement est sollicité,
- ▶ la superficie de plancher de (bureaux) de cet immeuble.

La zone d'accessibilité par les transports en commun résulte d'une division du territoire régional en trois zones : A (très bien desservie), B (bien desservie) ou C (moyennement desservie) et se détermine en fonction de la distance pédestre à parcourir entre l'accès au parking et les gares et autres arrêts.

Le nombre maximum des emplacements de parcage accessoires à l'immeuble ou partie d'immeuble tient compte de la zone d'accessibilité :

- ▶ en zone A, 2 emplacements pour 250 m² de superficie plancher et 1 emplacement de parcage par tranche supplémentaire de 200 m² de superficie plancher,
- ▶ en zone B, 1 emplacement pour 100 m²,
- ▶ en zone C, 1 emplacement par tranche de 60 m² de superficie plancher

Le calcul des surfaces de plancher est déterminé par la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux destinés au parcage et des locaux situés sous le niveau du sol qui sont destinés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Pour calculer le quota CoBrACE, soit le nombre d'emplacements de parcage admis, une feuille de calcul est disponible à cet effet sur le site de Bruxelles-Environnement. Le nombre d'emplacements de parcage excédentaire est ainsi déterminé compte tenu de la demande d'emplacements visée dans le permis d'environnement,

5. QUE FAIRE DES EMBLEMENTS EXCÉDENTAIRES, POUTANT VALABLEMENT ACQUIS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES ?

Diverses options s'offrent aux propriétaires de ces parkings, acquis en toute bonne foi :

- ▶ la reconversion des emplacements auto et leur réaffectation à d'autres usages, par exemple, en parcage de vélos, de motos, de carpooling et carsharing, zones de livraison, bornes de recharges, ...
- ▶ l'ouverture des emplacements au grand public ou leur ouverture à un public restreint, sous forme d'abonnements, aux riverains par exemple, tout en s'assurant que ces abonnements ne seront pas contractés par des employés de bureaux ...
- ▶ le paiement de la charge environnementale X en fonction de la zone d'accessibilité, indexée annuellement, avec une majoration de 10% par année de maintien des places excédentaires.
- ▶ une demande de dérogation, motivée par la nécessité de disposer d'emplacements supplémentaires pour des véhicules fonctionnels, pour des visiteurs/clients, par des nécessités économiques ou sociales propres à l'activité envisagée dans l'immeuble

que dessert le parking ou par une accessibilité réduite spécifique.

Le CoBrACE semble en tous cas muet quant au sort des propriétaires des emplacements qualifiés d'excédentaires.

6. LE RAPPORT D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En cas de demande de dérogations, un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement doit être réalisé par un bureau d'études agréé pour les parkings comportant plus de 10 places excédentaires, sur base d'un modèle disponible en ligne sur le site de Bruxelles-Environnement.

De même, le demandeur d'un permis d'environnement qui sollicite une dérogation au CoBrACE, pour une capacité excédentaire limitée de 3 à 10 places, doit également joindre un rapport d'évaluation des incidences qu'il aura rédigé seul.

7. ET QUID DES PARKINGS DANS LES IMMEUBLES MIXTES EN COPROPRIÉTÉ ?

La mixité des fonctions au sein d'un même immeuble en copropriété, à savoir les logements, les bureaux, les commerces, les emplacements des parkings est chose courante. Des propriétaires de bureaux côtoient des copropriétaires de locaux commerciaux et des copropriétaires de logements.

Tous sont propriétaires de millièmes ou de dix-millièmes ou davantage dans des parties communes générales et éventuellement spéciales et contribuent de même, ou selon des critères d'utilité spécialement adoptés aux dépenses affectant les parties communes générales et/ou éventuellement spéciales.

Le CoBrACE fait fi de ces considérations propres à la vie en copropriété, visant strictement à « dissuader les travailleurs de prendre la voiture pour effectuer leurs déplacements domicile-travail ».

Cet objectif CoBrACE dans un immeuble comportant une partie « Bureaux » impacte manifestement non seulement

les droits des copropriétaires des emplacements de parcage hors voirie mais également les droits des autres copropriétaires.

Vu l'existence de la fonction « Bureaux » au sein de la copropriété, les copropriétaires d'emplacements de parcage sont d'office impactés dès lors que des emplacements excédentaires apparaissent. Non seulement, leur droit de propriété est mis à mal mais en outre, la jouissance desdits lots pose question. ▶

**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 - E-mail : info@col-vert.be
VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



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

Lift Expertise

**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



- La réaffectation à d'autres usages ? En assemblée générale, la réaffectation impose une décision à la majorité des 4/5^{èmes} des voix, et par voie de conséquence, la prise en charge des frais pour un acte de base modificatif. Un parking de vélos, de motos, du carpooling ou carsharing modifie aussi considérablement l'usage et la fréquentation voire l'aspect des parties communes et des aires de manœuvre et nécessite des décisions à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés. Que dire alors d'une proposition comme celle d'installer une champignonnière ou un élevage d'insectes qui change complètement la destination « parcage » du parking... Une transformation en salle de sports, d'archivage ou en salle de douches des emplacements de parcage imposerait en outre des travaux aux parties communes sans doute considérables.

La transformation en parking public ? Elle est de nature à imposer à tout l'immeuble et à tous les copropriétaires, toutes fonctions confondues, des frais nouveaux et imprévisibles de gestion et des dépenses dans la prise de mesures techniques complémentaires importantes : pour ne citer en exemple que la ventilation, les accès et issues de secours, les dispositifs anti-incendie et anti-pollution de l'air, l'éclairage..., avec des conséquences lourdes sur le plan de la couverture assurance et des mesures de sécurité à prendre pour les autres occupants de la copropriété.

Reste évidemment le paiement de la charge environnementale. Cette charge pèse également lourdement sur ces copropriétaires d'emplacements de parcage alors qu'ils avaient investi de bonne foi et compté sur des possibilités aisées de location donnant lieu à un petit revenu récurrent...

8. EN CONCLUSION : LA QUESTION DES EMBLEMES EXCÉDENTAIRES SE POSE INÉVITABLEMENT EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Pour l'aborder, le syndic prudent doit avoir une bonne connaissance des activités sur le site et des besoins de chaque activité. Il doit aussi avoir une vision

claire sur les emplacements de stationnement, leur répartition et leur affectation. Pour ce faire, il doit mener préalablement des enquêtes sans doute intrusives auprès des copropriétaires.

Il doit pouvoir présenter les différentes options disponibles ainsi que les conséquences juridiques et financières pour chacune d'elles. Eventuellement, à cette fin, se faire assister, pourquoi pas, par le facilitateur, pour guider, au mieux l'assemblée générale dans ses choix, tout en gardant à l'esprit que cette intervention ne préjuge en rien la décision finale de l'administration, de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement lésés par des décisions considérées comme abusives.

CONSEIL :

Quelles sont les bonnes questions à se poser quand on est déjà propriétaire ou qu'on veut acquérir un emplacement de parking? Suivez le facilitateur :

1. Quelles sont les activités présentes sur le site ? sont-elles soumises au CoBrACE ?
2. Quelle est la superficie totale occupée par les activités soumises au CoBrACE ?
3. Dans quelle zone d'accessibilité se trouve l'immeuble ?
4. Quel est le quota CoBrACE ? Quel est le nombre total d'emplacements de parcage sur le site ? Combien d'emplacements sont excédentaires ?
5. Y a-t-il dans l'immeuble des activités soumises au CoBrACE qui ont des besoins spécifiques justifiant des besoins supplémentaires en emplacements et donnant lieu à des dérogations ? ■



“

SELON BRUXELLES-
ENVIRONNEMENT, C'EST
TOUJOURS L'UTILISATION
FINALE DES EMPLACEMENTS
QUI DÉTERMINE SI OUI OU NON,
IL EST SOUMIS AU COBRACE.

SHUTTERSTOCK



CadGIS, LE PORTAIL QUI VOUS VEUT DU BIEN



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

Nombre de propriétaires ne connaissent pas ou peu le portail CadGIS développé par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Or, cet outil gratuit est une mine d'or d'informations bien utiles.

1. CadGIS AVEZ-VOUS DIT ?

CadGIS Viewer est une application développée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Elle est accessible à l'adresse <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/> et l'application permet notamment de :

- > consulter la situation actuelle officielle du plan cadastral et de les imprimer ;
- > consulter l'ensemble des situations fiscales antérieures depuis 2018 (situation au 1^{er} janvier) ;
- > rechercher et géolocaliser les biens, par adresse ou numéro cadastral ;
- > demander et imprimer des parcelles cadastrales et des plans dans un certain rayon ;

2. CONCRÈTEMENT, CELA VEUT DIRE QUOI ?

CadGIS est un portail développé par l'Administration des Finances et vous permet de voir la situation fiscale de toutes les parcelles de Belgique. Vous avez donc accès, gratuitement, au plan cadastral complet de notre Royaume. Vous pouvez également faire des recherches sur base d'une adresse pour voir la situation au plan cadastral. Il est également possible de voir la situation des lieux grâce aux photographies satellites. Une belle manière de voir la situation cadastrale de votre bien ainsi que celles de vos voisins.

3. A QUOI ÇA SERT ?

Tout d'abord, ce portail a un côté assez ludique puisqu'il permet d'avoir une vue satellitaire de tout notre Royaume mais il permet surtout de voir où sont situées les limites de propriété. En effet, le plan que vous pouvez consulter est réalisé à partir des données à disposition de l'administration fiscale. Vous aurez ainsi une vue directe sur les parcelles divisées, les parties bâties, etc. Ce plan cadastral officiel peut être très utile lorsque par exemple vous envisagez d'acheter un bien et que vous souhaitez vérifier les limites de propriété officielles ou que vous avez un doute sur la régularité d'une annexe.

4. EN WALLONIE, POUR ALLER PLUS LOIN : WALONMAP

WalOnMap est l'application cartographique du Géoportail de la Wallonie. Elle permet d'accéder aux données à dis-

CadGIS EST UN PORTAIL
DÉVELOPPÉ PAR
L'ADMINISTRATION DES
FINANCES ET VOUS PERMET
DE VOIR LA SITUATION FISCALE
DE TOUTES LES PARCELLES DE
BELGIQUE.

position de l'administration wallonne. Ce portail est accessible sous le lien suivant : <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

Ce portail qui ne concerne que le territoire wallon, est un excellent complément à CadGIS. En effet, vous pouvez obtenir :

- > Une vue aérienne classique ;
- > Un fond de carte classique ;
- > La vue google map ;
- > Une cartographie ;
- > Un voyage dans le temps.

Notre carte préférée est celle qui permet de voyager dans le temps avec la vue de la situation entre 1777 et 2021. Vous pourrez ainsi voir l'évolution de votre voisinage depuis la fin du 18^{ème} siècle jusqu'à ce jour. A nouveau, cette démarche a un côté très ludique mais permet aussi de voir l'évolution du bâti et plus particulièrement par exemple

pour dater la construction d'une annexe, d'une piscine, d'un garage etc.

5. ET À BRUXELLES ?

Un géoportail est également disponible pour Bruxelles à l'adresse <https://geobru.irisnet.be/fr/>

Celui-ci est toutefois un peu plus lourd d'utilisation mais ne découragera sans doute pas l'utilisateur qui souhaite prendre le temps de réaliser ses recherches.

CONCLUSION

Les outils que nous venons d'évoquer présentent l'intérêt d'être gratuits et accessibles depuis votre propre bureau. Il s'agit d'une source ouverte très utile dans un grand nombre de situations et qui peuvent vous apporter de précieuses informations et qui sont tout à fait officielles. ■

Conférence SNPC



A quoi faut-il faire attention quand je vends ou achète un immeuble ?

L'achat ou la vente d'un immeuble n'est pas une mince affaire, et peut paraître effrayant, surtout s'il s'agit d'une première. Afin de guider les (futurs) propriétaires ou copropriétaires, cette conférence/webinaire mettra en lumière les points à vérifier et les pièges à éviter, lors de l'achat ou de la vente d'un immeuble.



Conférence hybride
le jeudi 2 février à 14h00
(présentiel au siège du SNPC et distanciel via la plateforme zoom)

Orateur : Olivier de Clippele,
notaire et vice-président du
SNPC-NEMS

SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS
ET INSCRIPTION



Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements



LA RÉNOVATION, UN CASSE-TÊTE POUR LES PROPRIÉTAIRES, UN BESOIN POUR LES LOCATAIRES !



*Estelle De Plaen,
Gestionnaire de projet
chez Interface Reno*

Beaucoup de citoyennes et citoyens sont confrontés aux difficultés que représente la rénovation d'un appartement ou d'une maison. Démarches administratives complexes, difficulté de clarifier son budget, crainte de faire confiance à un architecte ou un entrepreneur... Le bâti bruxellois est vieillissant et énergivore et la conjoncture actuelle ne simplifie pas les choses.

La Région bruxelloise soutient depuis plusieurs années les initiatives qui encouragent la rénovation du bâti bruxellois en visant notamment une performance environnementale élevée. Parmi celles-ci, un projet pilote a vu le jour : **Interface Réno**.

L'équipe du projet pilote Interface Réno vient prêter main forte aux propriétaires et à leurs locataires. Elle les accompagne gratuitement et de manière ciblée tout au long du parcours de la rénovation. Interface Réno a été développé par l'asbl schaerbeekoise RenovaS, le CAFA de Saint-Gilles et le CREDAL. Il s'inscrit dans la stratégie de la Région bruxelloise "RENOLUTION".

POUR LES PROPRIÉTAIRES

Interface Réno réalise une analyse complète du bâtiment et un plan financier, assure un suivi administratif, un suivi des travaux de remise aux normes et accompagne les locataires occupant le logement. En acceptant l'accompagnement Interface Reno, le propriétaire s'engage à faire évoluer le projet dans le respect des normes et des locataires.

POUR LE LOCATAIRE

Certain-es propriétaires n'osent pas se lancer dans de gros travaux de rénovation craignant de se séparer de leurs locataires. Interface Réno assure au locataire la recherche d'un logement temporaire pour la durée des travaux (si les travaux le requièrent), une aide dans les démarches de déménagement et la mise en place d'un loyer maîtrisé sur le long terme.

Le projet prévoit en outre un accompagnement financier per-

sonnalisé par le CREDAL. Ce suivi permet de déterminer une limite de montant de loyer en respectant la situation financière de chacun.

Y A-T-IL DES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ ?

L'objectif de ce projet vise à offrir aux locataires précarisés des logements de qualité. Il n'y a pas de critères d'accès spécifiques pour le propriétaire mais bien pour les locataires.

Les conditions d'accès pour les locataires sont les suivantes :

Le montant net des revenus du locataire ne peut pas dépasser 1220€ pour une personne isolée et 1660 € pour un ménage. Ces montants sont calculés à partir du revenu net, après déduction du loyer et décompte de 220€ par enfant et/ou personne handicapée à charge.

CONCRÈTEMENT QUE FAIT INTERFACE RÉNO ?

Après une première rencontre avec l'équipe, le gestionnaire technique effectue une ou plusieurs visites du bâtiment, analyse la situation urbanistique du bien et détermine quels sont les travaux à réaliser. Il propose ensuite plusieurs scénarios de travaux possibles sur base d'un plan financier sommaire. La situation énergétique du bâtiment est étudiée afin de viser une meilleure performance énergétique du logement ou du bâtiment. Lorsque le propriétaire accepte l'un des scénarios présentés,

s'enclenche le suivi du ou des locataires. Le gestionnaire technique accompagne le propriétaire durant la totalité du processus : recherche d'un architecte, collaboration avec l'architecte durant la demande de permis d'urbanisme, recherche d'un entrepreneur, suivi du chantier, etc. La réflexion sur le financement des travaux est évidemment faite en concertation avec le propriétaire et les possibilités d'aides sont considérées en fonction du scénario (primes, crédit ECORENO, etc.).

En échange de cet accompagnement ciblé, le propriétaire s'engage à limiter l'augmentation de son loyer pour une durée à déterminer en fonction des travaux et du locataire. Le locataire comme le propriétaire s'engagent à signer une convention avec Interface Réno.

SCHEMA ILLUSTRANT L'ACCOMPAGNEMENT D'INTERFACE RENO

Ce projet pilote offre une solution innovante pour améliorer la qualité et la durabilité des logements, les conditions de vie des locataires en situation de précarité et garantir des loyers abordables.

En phase pilote, Interface Réno se concentre principalement sur les communes de Saint-Gilles et Schaerbeek mais le projet vise à s'étendre au niveau de toute la Région de Bruxelles-Capitale.

Cependant, en dehors de ces communes, il existe d'autres acteurs qui peuvent accompagner les propriétaires dans leurs démarches de rénovation : les associations du Réseau Habitat. Il s'agit d'un réseau de 9 asbl bruxelloises (dont RenovaS et le CAFA, porteurs du projet Interface Réno) actives dans le domaine de la rénovation urbaine. Il s'appuie sur une trentaine de conseillers en rénovation et en énergie qui aident gratuitement propriétaires et locataires dans toutes

les étapes de la rénovation, quels qu'en soient l'objet et/ou le budget. Les conseillers assurent également une sensibilisation et des conseils pour un bon usage du logement ou l'utilisation rationnelle de l'énergie. Leurs missions intègrent la promotion de l'écoconstruction et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Leurs interventions consistent notamment en du conseil préalable à l'introduction d'un permis d'urbanisme, des visites techniques, un diagnostic des travaux prioritaires, une estimation des aides financières disponibles, une analyse de devis, des conseils pour une utilisation rationnelle de l'énergie et en écoconstruction, etc.¹

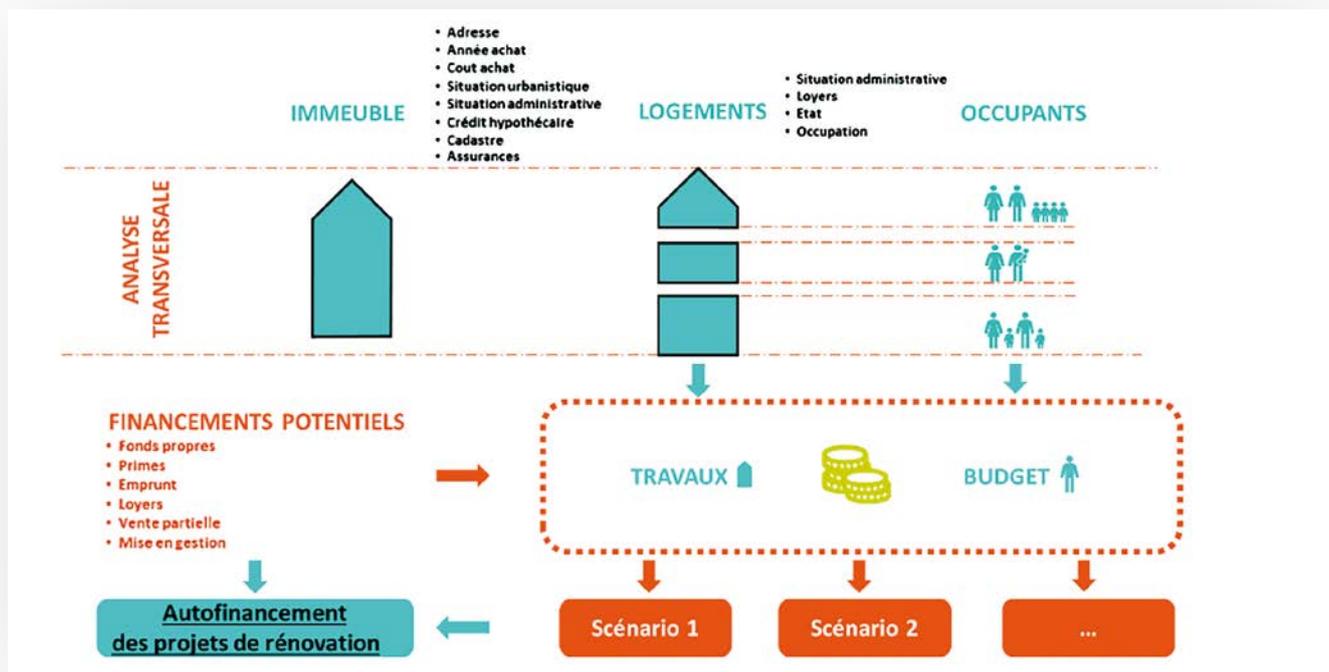
Info accompagnement Interface Reno

> Estelle De Plaen, gestionnaire de projet
edeplaen@renovas.be - 02 240 57 01

> George Paladi, gestionnaire technique
gpaladi@renovas.be - 02 240 57 02

Plus d'information sur le Réseau Habitat :

www.reseauhabitat.be



¹ La missions des conseillers s'arrête lorsque l'intervention d'un architecte inscrit à l'Ordre est exigée.

À QUOI FAUT-IL FAIRE ATTENTION LORSQUE JE VENDS OU ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER ?



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

Parfois, il faut se décider rapidement, sinon très rapidement, pour l'achat d'un bien immobilier. C'est souvent comme le disait l'ancien premier-ministre Achille Van Acker « *J'agis, puis je réfléchis* ». Passons en revue les points principaux pour éviter des surprises, tant du côté vendeur que du côté acquéreur.

Le Code civil dit qu'il suffit de prouver l'accord sur la chose et le prix pour que la vente soit considérée comme conclue entre un acheteur et un vendeur, mais ce principe général rencontre de nombreuses péripéties depuis quelques années.

Le vendeur doit faire attention à trois types de responsabilités :

1. Son obligation d'information (plus importante si le vendeur est un professionnel)
2. Son obligation de garantir l'absence de vices cachés :
Exonération possible dans le contrat de vente (très fréquent) :
 - > Soit que le vendeur n'en avait pas connaissance
 - > Soit que le vendeur informe l'acquéreur (par exemple, le toit de la terrasse n'est pas étanche, etc.)
3. Son obligation de délivrance « conforme »
 - > Une loi, un décret ou un règlement peut imposer des mesures particulières.
 - La délivrance classique du Code civil : éviction, contenance, jouissance, liberté hypothécaire, etc.
 - En matière d'urbanisme

- En matière de pollution du sol (citernes à mazout)
- En matière d'électricité
- En matière d'amiante (asbest) : Flandre
- En matière de PEB
- > Selon la qualité des parties (professionnel ou pas)
- Code de droit économique : obligation accrue d'information et de délivrance conforme pour les vendeurs professionnels ;
- Clauses doivent être rédigées « de manière claire et compréhensible », exemple : « servitude non aedificandi = interdiction de construire »

L'acquéreur doit également se poser certaines questions dès le départ des négociations (autres que celles citées ci-dessus) :

- > condition suspensive d'obtention de crédit hypothécaire ?
- > acquéreur en cours de divorce : régime matrimonial ?
- > qui sera l'acheteur :
 - à mon nom seul, avec le conjoint ?
 - achat scindé (usufruit/nue-propriété avec les enfants) ?
 - avec ou au nom d'une société ?



LE CODE CIVIL DIT QU'IL SUFFIT DE PROUVER L'ACCORD SUR LA CHOSE ET LE PRIX POUR QUE LA VENTE SOIT CONSIDÉRÉE COMME CONCLUE ENTRE UN ACHETEUR ET UN VENDEUR, MAIS CE PRINCIPE GÉNÉRAL RENCONTRE DE NOMBREUSES PÉRIPÉTIES DEPUIS QUELQUES ANNÉES.

- ▶ > Y-a-t-il un élément essentiel pour cet achat, exemples :
- L'acte notarié doit être passé dans le délai de validité de l'offre de prêt de la banque ;
- Le bien doit être libre de toute occupation à l'acte notarié
- Pas de droit de préemption

DIFFICULTÉS COURANTES :

1^o URBANISME (à Bruxelles)

- > Actes & travaux réalisés avant le 21 avril 1962 (loi du 29 mars 1962) : définitivement prescrits, même si on ne retrouve pas de permis = ces actes et travaux sont considérés comme acquis.
Le Ministre-président a confirmé la légalité de cette prescription en réponse à

une question parlementaire (Question du député de Clippele du 15 mars 2016, PRB, BQR n°16, p 75.) ;

- > certaines administrations communales connaissent mal l'arrêté du gouvernement du 12 juin 2003, modifié le 13 novembre 2008 qui dispense de permis toute une série de travaux,

Des controverses qui ne sont pas gratuites pour les propriétaires :

Toutes ces controverses portent principalement sur l'arrêté pris en exécution de l'article 98 § 2 du COBAT qui dispense de permis toute une série d'actes et travaux.

Nous croyons utile de reproduire un extrait :

EXTRAIT DE L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

sur les actes et travaux dits de « minime importance » :

ACTES ET TRAVAUX DISPENSÉS DE PERMIS D'URBANISME :

- > « les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité proprement dit (AG du 18 mars 2022 : ...n'impliquent pas de travaux de stabilité.) et ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation »
- > « la modification de la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme d'une ou des pièces destinées au logement, à la condition que ces pièces restent affectées au logement et que le nombre ou la répartition des logements ne soient pas modifiés. »
- > « la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, pour autant :
 - qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins;
 - que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9m²;
 - que sa hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale,

plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne; »

- > « le placement en toiture, qui présente une pente inférieure à 45° par rapport à l'horizontal, de lanternes, de fenêtres de toit ou de verrières réalisés dans le plan de la toiture, pour autant que, s'il s'agit d'une toiture inclinée, leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture. »
- > « le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés :
 - non visibles de l'espace public;
 - s'ils sont visibles depuis l'espace public, pour autant qu'ils soient incorporés dans le plan de la toiture ou fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci, sans présenter de saillie de plus de 30 cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture. »
- > « le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage, pour autant :
 - que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dor-

mantes, soient maintenues;

- que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié.
- > « la création, la suppression ou la modification de baies et châssis, pour autant:
 - que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement;
 - que ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace public;
 - que les travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité (AG du 18 mars 2022) : ...n'impliquent pas de travaux de stabilité.) »
- > « la modification de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public pour autant que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement; » AG 18 mars 2022 : « la modification de la couleur d'une façade ou la réalisation d'une fresque murale sur celle-ci, pour autant qu'il ne s'agisse pas de la façade avant et qu'elle ne soit pas située à moins de 20 mètres d'un bien protégé. »
- > « la modification du revêtement d'une toiture plate ainsi que sa rehausse éventuelle pour permettre l'installation d'un isolant ou d'une toiture verte pour autant que cela n'entraîne ni le rehaussement des rives de la toiture, ni le rehaussement des murs acrotères;
- > « la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires et ce, même en cas de dépassement des constructions voisines. »
- > **AG du 18 mars 2022** : « Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité :

1° la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires pour autant que :

- les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus ;
- la pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit ;
- les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

2° la modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre la pose ou l'installation d'un isolant, d'une toiture stockant temporairement l'eau pluviale, ou d'une toiture verte extensive non accessible ;

3° la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé. »

> « la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, d'une entreprise de service intellectuel, de production de services matériels et/ou de bien immatériels, exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de cours particuliers pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, et que la superficie de plancher affectée à ces activités :

- soit inférieure ou égale à 75 m² ;
- **AG du 18 mars 2022** : soit supérieure à 75 m² et inférieure ou égale à 200 m² pour autant, en ce cas, que la superficie de plancher soit limitée à 45 % de la superficie totale du logement ;

2° POLLUTION DES SOLS (Région de Bruxelles-Capitale)

DIFFÉRENTES CATÉGORIES :

Pour les citernes :

- > Cuve à mazout aérienne inférieure à 3.000 litres : pas de réglementation spécifique jusqu'à présent
- > Cuve à mazout enfouie de moins de 10.000 litres : à faire pour le 27 août 2023
 - système anti-débordement

- double paroi et système de détection de fuites permanent
- protection cathodique ou mise à la terre

- > Cuve à mazout de 10.000 litres ou plus (jusque 50.000 l) :
 - système anti-débordement
 - double paroi et système de détection de fuites permanent
 - protection cathodique

+ contrôle périodique des citernes : www.informazout.be

Réservoirs aériens existants de 3.000 à 50.000 litres inclus à Bruxelles

A quelles prescriptions légales le réservoir doit-il satisfaire ?

- > Tous les réservoirs doivent être équipés d'un système anti-débordement qui coupe automatiquement l'alimentation de mazout lorsque 98% au maximum de la capacité du réservoir est atteint.
- > Les réservoirs simple paroi doivent être placés dans un encuvement et disposer d'un évent débouchant à l'air libre au plus tard le 27/08/2023.
- > Les réservoirs double paroi avec système de détection de fuite permanent ne doivent pas être pourvu d'un encuvement.
- > Pour les réservoirs > 10.000 litres l'évent débouche à l'air libre en dehors de la projection verticale d'un bâtiment et à moins 3 mètres de toute ouverture d'un bâtiment.

Quels contrôles doivent être effectués ?

- > Les réservoirs aériens qui disposent d'un système anti-débordement et sont encuvés ou à double-paroi avec détection de fuites doivent subir un premier contrôle au plus tard le 27/08/2024.
- > Les réservoirs aériens sans système anti-débordement et les réservoirs simple paroi sans encuvement devaient subir un premier contrôle avant 27/08/2020.

Qui peut contrôler le réservoir ?

Le contrôle doit être réalisé par un expert en 'installations de stockage'. Ce sont ou de techniciens réservoirs agréés en Région flamande ou wallonne ou des personnes physiques ou morales agréées en Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions d'exploiter des stations-service.

Quand faut-il prévoir un contrôle périodique ?

- > Un contrôle périodique est effectué tous les 5 ans, après le premier contrôle
- > Les réservoirs aériens existants sans système anti-débordement et les réservoirs

simple paroi sans encuvement sont soumis à un contrôle tous les ans après le premier contrôle, jusqu'au plus tard le 27/08/2023.

- > Une dérogation aux prescriptions de la réglementation peut être accordée par l'autorité compétente. La demande de dérogation prendra la forme d'une demande de modification des conditions d'exploiter du permis d'environnement ou de la déclaration.

Que recevez-vous ?

- > Une plaque de contrôle verte mentionnant l'adresse où est installé le réservoir, le nom de l'expert en 'installations de stockage', la date du contrôle et la prochaine date de contrôle et le débit maximal de remplissage.
- > Un rapport du contrôle de l'expert en 'installations de stockage'

Entretien des appareils de chauffe au gaz :

À Bruxelles, une **nouvelle réglementation** impose depuis le 1^{er} janvier 2019 aux **propriétaires et locataires** de le faire désormais tous les 2 ans pour les chaudières au gaz. Jusque-là, elles devaient être contrôlées par un technicien agréé tous les 3 ans. Pour les chaudières au mazout, le contrôle obligatoire reste annuel. Les **chauffe-eau alimentés au gaz** doivent aussi dorénavant être inspectés tous les 2 ans.

Auparavant, le contrôle périodique de la chaudière devait être effectué par un « **technicien chaudière agréé** ». Depuis le 1^{er} janvier 2019, ce chauffagiste est appelé « **technicien chaudière PEB** ». Il doit en outre être agréé par Bruxelles Environnement pour que le contrôle soit valable. ■



Bail à loyer



Madame, Monsieur.

Avec la hausse des coûts de l'énergie, chacun tente d'en maîtriser le coût, une des consignes étant de baisser la température du chauffage (par exemple de 21°, à 19°). Certains témoignent d'ailleurs de divers moyens de réaliser des économies dont le plus absolu étant de ne plus chauffer son logement.

Cela n'empêche pas que persiste la production de vapeur d'eau (respiration humaine, vapeurs de cuisine et bains, séchage du linge, nettoyage des locaux).

Cette vapeur d'eau n'étant plus contenue dans la température élevée de l'air intérieur et évacuée par ventilation se condense sur les parois froides (vitrages, châssis, murs exposés au froid et à la pluie, ...). Cela provoque de la condensation sur les parties froides et inmanquablement des moisissures surtout pour peu que le logement soit insuffisamment ventilé. Les occupants rechignent naturellement à ventiler comme il se doit : « pourquoi ouvrir les fenêtres, cela refroidit le logement ? »

Pourtant il est indispensable de ventiler correctement pour évacuer cette vapeur d'eau qui inévitablement se recycle et s'accroît. Nombreux sont les occupants qui ignorent ce mécanisme. Nombreux sont aussi des locataires qui ne respectent pas ces règles élémentaires d'hygiène et qui, plus particulièrement dans ce contexte, se retournent contre le propriétaire bailleur dénonçant erronément une insalubrité des lieux.

A l'exception de logements récents particulièrement bien isolés et/ou dotés de ventilation mécanique contrôlée (automatique), de très nombreux logements existants ne répondent pas à ces critères. Ils ont jusqu'à présent et en des circonstances normales donné satisfaction. Il est à redouter que dans les circonstances actuelles, de nombreux recours contre les bailleurs ne

soient introduits (contestations, impayés, recours en justice).

Il me semble important qu'une campagne de sensibilisation tous publics ait lieu, tant par les pouvoirs publics, les media, que par le SNPC vis-à-vis des propriétaires bailleurs.

Que faire pour remédier aux problèmes concrets : défaut d'isolation, impossibilité de ventilation, ... ? Que faire contre le comportement inapproprié des locataires ?

Le SNPC pourrait-il publier à ce sujet ainsi qu'inciter les pouvoirs publics et les media à une sensibilisation immédiate sur cette question d'intérêt et de santé publics.

Avec mes remerciements pour votre suivi immédiat.

Bien à vous.

Claude RAVASIO. Architecte.



Cher Monsieur,

Vous avez raison de rappeler cette problématique que nous avons déjà abordée dans notre CRI n°455 du mois de juin 2021.

Il est vrai que la crise des prix de l'énergie risque de renforcer la tendance à ne pas aérer les logements.

C'est donc avec plaisir et intérêt que nous publions votre rappel dans ce CRI en invitant les membres à relire l'article « Les problèmes d'humidité : le grand classique des conflits propriétaires/locataires » sur notre site internet.

Nous allons par ailleurs rediffuser cet article via notre newsletter.

Grand merci pour votre soutien à notre action.



La boutique



HUMIDIMÈTRE DAMPCHECK

Prix membres : 36,25 €
Frais de port : 6,25 €



HUMIDIMÈTRE « PRO » DAMPFINDER

Prix membres : 60,00 €
Frais de port : 8,80 €



HYGROMÈTRE « CLIMAHOME »

Prix membres : 24,00 €
Frais de port : 6,25 €



Bail professionnel non commercial – Région wallonne



Mesdames,

Je mets un bureau en location pour ma locataire qui exerce des activités de coaching spirituel, de relaxation, de séances de bien-être, etc.

Mon bien est déclaré comme un bureau. Puis-je mettre une partie du précompte immobilier à charge de mon locataire ? Si oui, quel montant dois-je indiquer ? Je vous remercie d'avance de l'attention que vous portez à mon email.

B.C.
Namur



Madame,

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

Dans le cadre d'un bail de bureau, vous avez le droit de mettre contractuellement à charge de votre locataire le précompte immobilier relatif au bien loué.

Pour déterminer la partie du précompte immobilier qui peut être mis à sa charge, vous devez contacter l'Administration Fiscale et demander une ventilation officieuse pour demander le pourcentage du précompte qui correspond à la surface du bureau.

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

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

Bien cordialement.

Le service juridique

Justice de paix – Requête



Madame, Monsieur,
Souhaitant introduire une requête en justice pour obtenir la résolution du bail aux torts de mon locataire et son expulsion, le greffe m'indique que ma requête n'est pas valablement introduite. Je ne comprends pas car j'ai bien annexé à celle-ci le certificat de résidence de ma locataire. En pièces jointes, vous trouverez une copie de mon bail ainsi que ma requête complétée.
Bien à vous,

U. R.
Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Nous constatons dans votre bail qu'une personne s'est portée caution des obligations de votre locataire. Lorsqu'une action en justice est introduite, l'ensemble des parties reprises dans le bail doivent être appelées/convoquées à l'audience.

A défaut d'avoir annexé le certificat de résidence de la personne qui s'est portée caution, la requête ne peut pas valablement être introduite.

Pour correctement saisir le juge de paix, vous devez également obtenir le certificat de résidence de celle-ci. Les deux certificats de résidence doivent être datés de maximum 15 jours au moment du dépôt de la requête.

Si vous n'avez pas informé la caution des manquements de votre locataire, nous vous invitons à lui envoyer une lettre recommandée dans laquelle vous lui indiquez que votre locataire est en défaut de paiement et vous devez détailler à quoi correspondent les sommes dues (loyer, charges, solde du décompte de charges, dégâts locatifs, etc.). Si cette étape n'a pas été accomplie, nous vous invitons à lui adresser le courrier recommandé avant d'entamer votre procédure devant le Juge de paix. A défaut, le juge de paix peut vous reprocher de l'avoir saisi de manière précoce et, il y a un risque qu'on vous reproche d'avoir introduit une procédure téméraire et vexatoire.

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

Bien cordialement.

Le service juridique

! Nouveaux tarifs à partir du 1^{er} janvier 2023. Tous nos baux, livres et détecteurs sont exclusivement réservés à nos membres.

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	8,80 €	43,80 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	8,80 €	38,80 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	8,80 €	33,80 €

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

Comment les obtenir ?

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

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,25 €* *(8,80€ à partir de 2 pièces)	33,75 €
Moniteur de qualité de l'air (piles ou secteur)	Membre SNPC	49,50 €	8,80 €	57,90 €
Moniteur de qualité de l'air (secteur)	Membre SNPC	36,50 €	6,25 €	42,75 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,25 €	60,75 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	30,00 €	6,25 €	36,25 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	60,00 €	8,80 €	68,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	24,00 €	6,25 €	30,25 €

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Port : 8,80 €
Total membre : 54,20 €



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Port : 8,80 €
Total membre : 56,70 €



ABC de l'achat d'un immeuble

Membre SNPC : 29,90 €
Port : 5,20 €
Total membres : 36,15 €



ABC de la planification successorale

Membre SNPC : 35 €
Port : 8,80 €
Total membres : 43,80 €



La copropriété en poche NOUVELLE EDITION

Membre SNPC : 29,90 €
Port : 8,80 €
Total membres : 38,70 €



Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €
Port : 6,25 €
Total membres : 35,15 €



ABC du viager

Prix unique : 29,00 €
Port : 6,25 €
Total : 35,25 €



ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Port : 6,25 €
Total membres : 40,25 €



ABC de la répartition des charges

Membre SNPC : 36,00 €
Port : 8,80 €
Total membres : 43,80 €



Le petit manuel de l'entretien locatif

Membre SNPC : 6,00 €
Port : 4,20 €
Total membres : 10,20 €



Le petit manuel de la défense en justice

Membre SNPC : 5,00 €
Port : 4,20 €
Total membres : 9,20 €



Le petit manuel de la mise en location

Membre SNPC : 6,00 €
Port : 4,20 €
Total membres : 10,20 €



ABC du bail commercial

Membre SNPC : 34,90 €
Port : 6,25 €
Total membres : 41,15 €



ABC du revenu cadastral

Membre SNPC : 34,90 €
Port : 6,25 €
Total membres : 41,15 €

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,51*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*	152,42*	152,50*	152,94*	154,14*	154,90*	154,29*	156,55*	158,28*	158,83*
2022	162,42*	163,15*	163,57*	164,32*	165,22*	166,28*	168,11*	169,94*	171,64*	175,76*	175,10*	

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2008	107,85*	108,71*	109,32*	109,49*	110,20*	110,62*	111,22*	110,88*	111,15*	111,29*	111,09*	111,24*
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*
2021	133,27*	133,32*	133,52*	133,97*	134,04*	134,43*	135,48*	136,16*	135,61*	137,61*	139,13*	139,61*
2022	142,76*	143,40*	143,78*	144,43*	145,23*	146,16*	147,76*	149,37*	150,87*	154,49*	153,91*	

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*	123,68*	124,92*	127,92*	127,44*	

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures

au 02/512.62.87.

(25 € TVAC par contrat la première année, 15 € TVAC les années suivantes).

! Nouveaux tarifs à partir du 1^{er} janvier 2023.

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

- 95 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement avec plus de 3 mois de retard)
- 85 € (prolongation de la cotisation)
- 75 € (prolongation par domiciliation)
- 195 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires. Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (25 € TVAC par contrat la première année, 15 € 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 : 40 € TVAC (prix 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 100,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 100,00 € TVA comprise
- Copropriété 150,00 € 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) 50,00 € TVAC
- Requête en louage de choses 130,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) 60,00 € TVAC (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

**BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège**

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

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

Conférence SNPC



Réforme fiscale fédérale

Quel pourrait être l'impact pour les propriétaires immobiliers et plus précisément les bailleurs ?

A vos calculettes !

Conférence hybride
le jeudi 19 janvier
(présentiel au siège du SNPC et
distanciel via la plateforme zoom)

2 séances au choix vous sont
proposées : 15h ou 17h

Orateur : Olivier Hamal,
avocat et président du
SNPC-NEMS



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS
ET INSCRIPTION

Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➔ Voir page 39