SNPC NEMS

UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

> TELEPHONE
(02) 512.62.87
(02) 512.60.57
Dernier indice connu

> HEURES D'OUVERTURE
Tous les jours de 9 h à 15 h
> MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

bpost
PB-PP | B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

le cri

N°471
FÉVRIER
2023

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

Afgiftekantoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Tarlating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B.7 - N° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender : MANUFAST-ABP, BP1 - 1082 Berchem-Ste-Agathe 1.

LE SOIR :

INFORMER OU DÉSINFORMER !

LES LOYERS NE SONT PAS TAXÉS !

> p. 3

Fiscalité: Les notaires n'aiment pas les (multi) propriétaires

> p. 6

Bruxelles, Flandre, Wallonie: quelles sont les aides à la rénovation pour les propriétaires ?

> p. 10

Bail à loyer: Théorie de l'imprévision

> p. 18

SHUTTERSTOCK - MONTAGE

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

Agréé par :
AXA
DEMETRIS a member of BNP PARIBAS
elantis a member of BELFIUS
Record a member of ING

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
delta lloyd LIFE
AXA

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

LE SOIR : INFORMER OU DÉSINFORMER !

LES LOYERS NE SONT PAS TAXÉS !

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Quelle n'a pas été notre surprise de découvrir dans Soir Immo du 29 décembre dernier le passage suivant :

> ***Taxation des loyers réels : « To be or not to be » ?***
>
> *La Belgique compte un nombre impressionnant de propriétaires qui possèdent plusieurs biens en location. Et qui ne paient pas un euro de taxes sur les loyers perçus. Normal ? Non. Mais attention, il serait faux de croire qu'ils ne paient rien du tout comme impôts – pensez par exemple au précompte immobilier…*
> *Reste que taxer de la même manière les propriétaires quels qu'ils soient, à savoir le bon père de famille qui a un appartement en location pour arrondir ses fins de mois ou sa pension, ou le propriétaire qui ne sait même plus combien de biens il possède réellement, serait profondément injuste ».*

Cela n'a pas été sans une réaction immédiate de notre part et nous avons écrit à son auteur Monsieur Paolo LEONARDI ce qui suit :

> *Cher Monsieur,*
>
> *Je découvre non sans une certaine stupéfaction un passage de votre article du Soir Immo de ce jour et dont copie en annexe.*
> *J'ignore d'où vous tirez cette information comme quoi les loyers de logements donnés en location ne seraient pas taxés.*
> *Cette information est fausse et relève même de la désinformation.*
> *Certes, il y a le précompte immobilier mais vous perdez de vue la taxation qui se fait au niveau de l'impôt des personnes physiques, également.*
> *Certes, elle ne se fait « pas encore » sur les loyers réels mais sur le RC indexé annuellement depuis 1991 x 1,40.*
> *Ainsi, pour un RC de 1.000 € avec le coefficient d'indexation actuel proche de 2 (et voir l'indexation de plus de 9% à intervenir en 2023) x 1,40 cela donne une base taxable de 2.800 € et ce au taux marginal entre 40 et 50 %.*
> *Actuellement, les revenus des biens immobiliers donnés ou non en location sont cumulés aux autres revenus (globalisation).*
> *Vous noterez que pour les biens loués à des fins commerciales ou professionnelles la taxation se fait déjà sur les loyers réels.*
> *En conclusion, il y a bel et bien une taxation, outre le PI, sur les biens donnés en location.*
> *Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et voir ci-joint en annexe 2 un texte qui vous donnera davantage d'info sur la taxation immobilière.*
> *Avec mes meilleurs compliments.*
>
> *Olivier HAMAL, Président*

Nous n'avons pas reçu d'accusé de réception alors même que notre mail était accompagné d'une annexe rappelant toutes les taxes dont les propriétaires immobiliers font l'objet, de l'Impôt des Personnes Physique, le précompte immobilier, les droits de succession, de donation et d'enregistrement sans oublier une multitude de taxes communales ou provinciales sur l'immobilier.

Par la suite un échange de mails interviendra avec Monsieur LEONARDI mais manifestement nous ne nous comprenons pas.

Un de nos membres ayant lu le même article n'a pas manqué également de réagir, toujours le 29 décembre, en écrivant au Soir ce qui suit :

> ***De:***
> ***Envoyé:*** *29/12/2022 11:07*
> ***À:*** *abonnement@lesoir.be*
> ***Objet:*** *Le Soir du 29/12/2022*
> *Messieurs,*
> *Oser affirmer (Page 4 point 6 du supplément IMMO) qu'un propriétaire qui met son bien en location ne paie pas d'impôt sur ses revenus de location (outre le Précompte Immobilier) est une idée que vous n'arrêtez pas de répandre. Soit l'auteur de votre article est ignorant à ce sujet, soit c'est volontaire! Et alors cela devient scandaleux.*
> *Je vous serais reconnaissant de me donner votre avis à ce sujet. Merci d'avance.*
> *Merci de transmettre ce message au responsable d'édition.*

Le Soir lui répond le 29 décembre d'envoyer sa réclamation à l'adresse suivante forum@lesoir.be

Ce que notre membre va faire par un mail du 5 janvier en précisant à ladite adresse :

> *Bonjour,*
> *Que pensez-vous de ma remarque envoyée le 29/12?*
> *Je n'ai reçu aucun commentaire de votre part.*
> *Bien à vous.*

NOS MEMBRES APPRÉCIERONT LA RÉACTIVITÉ DU SOIR ET SURTOUT SA VOLONTÉ D'(DE NE PAS) INFORMER OBJECTIVEMENT SES LECTEURS ET L'OPINION PUBLIQUE EN GÉNÉRAL SUR LA FISCALITÉ EXACTE EN MATIÈRE DE TAXATIONS DE LOGEMENTS DONNÉS EN LOCATION.

La suite donnée tardivement à ce membre est tout aussi éloquente de l'incompréhension du journaliste quant à la teneur de ses propos. Il ne comprend pas les reproches fait à son article !

Nos membres apprécieront la réactivité du Soir et surtout sa volonté d'(de ne pas) informer objectivement ses lecteurs et l'opinion publique en général sur la fiscalité exacte en matière de taxations de logements donnés en location et laisser croire que les bailleurs ne seraient pas taxés, sauf le précompte immobilier.

Ce n'est pas acceptable et cela relève de la désinformation complète. ■

LES MEMBRES DU SNPC DOIVENT RÉAGIR

Le SNPC invite ses membres à réagir auprès du Soir en envoyant des mails aux adresses suivantes :

paolo.leonardi@lesoir.be
abonnement@lesoir.be

S'ils sont abonnés au Soir ou encore s'ils l'achètent en librairie, ils ne doivent pas hésiter devant ce type de désinformation, d'envisager de résilier leur abonnement ou de ne pas le renouveler voire, ne plus l'acheter.

C'est manifestement et malheureusement le seul langage à tenir pour se faire entendre et obtenir un traitement objectif de l'information mais Le Soir le souhaite-t-il ?

Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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

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.

Sommaire

ÉDITORIAL
> Le Soir : Informer ou désinformer ! Les loyers ne sont pas taxés ! 3

FISCALITÉ
> Les notaires n'aiment pas les (multi) propriétaires et affirment de surcroît qu' ils ne paieraient pas de taxe ! 6

BAIL À LOYER
> Dégâts locatifs : faut-il exécuter les travaux portés en compte au locataire par expert ? 8

RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE - PRIMES
> Quelles sont les aides à la rénovation pour les propriétaires immobiliers en Belgique ? 10

BAIL À LOYER
> Théorie de l'imprévision 18

RÉGION BRUXELLOISE -LOGEMENTS
> Enquête publique : Projet de plan régional Air Climat Energie 2023-2027 20

FISCALITÉ
> Eurostat : la Belgique médaille d'argent de la taxation immobilière 22

RÉGION BRUXELLOISE - FISCALITÉ
> La rage taxatoire sans limite des partis au pouvoir à Bruxelles. 24

RÉGIONS WALLONNE ET FLAMANDE - BAIL À FERME
> Les nouveaux coefficients de fermage sont connus en Flandre et en Wallonie 28

COPROPRIÉTÉ
> Faillite et détournements du syndic Jean-Michel Van Leys - SPRL CINAGI. Copropriétés lésées faites valoir vos droits auprès d'AXA 30

LES CONFÉRENCES DU SNPC 31

COPROPRIÉTÉ
> Enquête de l'IPI sur de métier de syndic 32

RÉGION BRUXELLOISE - LOGEMENT
> Absence de réponse des Ministres Rudy Vervoort et Nawal Ben Hamou : manque de transparence ou mépris des propriétaires ? 34

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 35

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

LES NOTAIRES N'AIMENT PAS LES (MULTI) PROPRIÉTAIRES ET AFFIRMENT DE SURCROÎT QU'ILS NE PAIERAIENT PAS DE TAXE !

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Le Soir du 29 décembre dernier nous a réservé une nouvelle sortie « de qualité » celle de l'ineffable porte-parole francophone des notaires, Maître Renaud GREGOIRE.

À propos de la taxation des loyers réels, il est précisé dans l'article incriminé :

A ce sujet la baisse des frais de notaire (sous certaines conditions) est une bonne nouvelle pour les acheteurs. « La réforme était attendue et en grande partie justifiée », estime Renaud Grégoire.
« Toutefois, elle va davantage toucher les petites études notariales qui ont parmi leurs clients des primo-acquéreurs ».
Et la taxation des loyers réels ? Si elle devait passer, serait-ce une bonne mesure ? ***« Les multipropriétaires sont très nombreux dans notre pays, et il n'est pas normal qu'ils ne paient pas de taxes sur les loyers perçus »*** conclut Renaud Grégoire. *« Mais il serait logique de les taxer seulement au-delà d'un certain montant de revenus locatifs, histoire de ne pas pénaliser tout le monde de la même manière... ».*

Nos membres apprécieront. A nouveau, on croit rêver !

Tout d'abord, à quel titre les notaires via leur porte-parole officiel prennent-ils position dans le débat relatif à la taxation des loyers réels alors que sur d'autres sujets, ils se retranchent toujours derrière « leur neutralité » ?

D'autant plus que contrairement à ce qu'affirme le notaire Grégoire, les bailleurs d'un seul bien ou de plusieurs sont déjà bel et bien taxés **tant à l'Impôt des Personnes Physiques qu'au travers du précompte immobilier et autres taxes diverses pouvant frapper les biens immobiliers.**

Ensuite, il serait intéressant que les notaires nous précisent ce qu'ils entendent par multipropriétaires et à partir de quel niveau il faudrait les taxer alors même qu'ils le sont déjà **et pas un peu. Pensons aux droits d'enregistrement, à la TVA sur immeuble neuf, aux droits de donation et aux droits de succession.**

Enfin, les multipropriétaires sont nécessairement des clients et même de bons clients des notaires. Voilà ces derniers tirer à vue sur leurs clients...

Mais dans le contexte actuel, où la profession de notaire fait l'objet de discussions, de remises en question, etc. il est de bon goût de participer au bashing contre les multipropriétaires (in fine les bailleurs en général) et de tenter par-là de se dédouaner.

Ce n'est pas acceptable et nous avons écrit à la Fédération du Notariat dès le 30 décembre dernier le mail qui suit :

A l'attention de Maître Katrin ROGGEMAN, Présidente et de Monsieur Jan SAP, Directeur général Fédération du Notariat

Madame la Présidente, Monsieur le Directeur général,

Nous avons pris connaissance avec une certaine stupéfaction des déclarations de Maître Renaud Grégoire dans le Soir Immo de cette semaine (voir en annexe).

Alors même qu'actuellement dans différents dossiers soumis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles -Capitale les notaires entendent adopter une position de neutralité (voir notamment le dossier du droit de préférence à accorder aux locataires), nous nous interrogeons sur cette prise de position très politique.

Les multipropriétaires sont visés (mais à partir de quand est-on multipropriétaire ?) et vous considérez qu'il est légitime de les taxer.

Par ailleurs, devons-nous vous rappeler que les propriétaires sont vos clients (et de surcroit ceux qui achètent plusieurs biens et en quoi cela serait-il socialement répréhensible) que le notaire Grégoire met au ban et cible. Ce n'est pas acceptable.

Lors des discussions relatives aux frais et honoraires des notaires, le SNPC n'est pas monté au créneau pour en réclamer la réduction, considérant ces derniers comme justifiés, nous nous étonnons d'une telle prise de position.

Le principal intérêt du rôle des notaires est de donner « valeur certaine » (sécurité juridique) aux transactions immobilières mais une administration d'Etat qui les remplacerait pourrait donner le même résultat. Il pourrait même être envisagé un système mixte : maintien des notaires et une administration d'Etat faisant ainsi jouer une certaine concurrence.

Nous aurons dès lors l'occasion dans notre mensuel LE CRI mais aussi au travers de nos autres médias, au cours des prochains mois de titrer que les notaires n'aiment pas les propriétaires et de nous interroger sur l'opportunité de maintenir un tel statut. Il pourrait être remplacé par une administration qui à moindre coût pourrait faire la même chose ou encore l'instauration comme précisé ci-avant d'un système mixte.

Ce n'est pas la première fois que nous devons interpeller la Fédération du Notariat sur ce type de conflit « d'intérêt ». Soit vous êtes neutres, soit vous êtes engagés mais pas à la carte d'autant plus contre vos clients.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Olivier HAMAL, Président national

Une réaction officielle de la Fédération du Notariat nous est parvenue ce 17 janvier suite à la parution de notre newsletter reproduisant le présent article. Nous la publions ci-après et n'épiloguerons pas à ce sujet.
Précisons que, interrogé par nous à son sujet, le journaliste du Soir nous a précisé : J'ai bien interrogé, succinctement il est vrai, le notaire Gregoire sur la question de la taxation des loyers réels (mais la question n'était pas en off mais faisait malgré tout partie de l'interview).

En tout état de cause le SNPC ne compte plus laisser passer cette attaque frontale contre les bailleurs. ■

Les membres du SNPC et les « méchants » multipropriétaires surtout doivent interpeller leur notaire.

Nous les invitons aussi à écrire à la Fédération du Notariat **fednot@fednot.be** pour s'étonner de cette attaque des notaires contre les bailleurs.

Monsieur le président,

J'accuse bonne réception de votre email du 30 décembre 2022 relatif à l'article du Soir et des remarques formulées à ce sujet.

Nous avons interrogé notre porte-parole à ce sujet et il nous a informé que lors de l'entretien avec le journaliste, la question de l'avenir de la fiscalité immobilière a été évoquée succinctement ainsi que l'éventuelle taxation des loyers sujet sur lequel ils ont échangé sans que la question ne soit posée de la sorte. Ni notre porte-parole, ni la Fédération avaient l'intention de porter un jugement ou une appréciation sur cette question dans la presse. L'article tel qu'il est paru dans le journal n'a pas été vu par nous avant sa publication.

Il est évident que le notaire doit être neutre dans son rôle. Comme nous l'avons dit, nous n'avions pas l'intention de prendre position dans cette affaire. Le fait qu'il soit apparu ainsi dans un journal est un regrettable malentendu et pas une position officielle du notariat.

Nous veillerions lors des prochaines interventions à être encore plus vigilent sur cette question.

Avec mes sentiments distingués,

Jan Sap, Président de FEDNOT

DÉGÂTS LOCATIFS : FAUT-IL EXÉCUTER LES TRAVAUX PORTÉS EN COMPTE AU LOCATAIRE PAR EXPERT ?

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

Lorsqu'un état de sortie locative conclut à l'existence de dégâts locatifs et chiffre ceux-ci, le bailleur peut-il réclamer les montants repris par l'expert, qu'il exécute ou non les travaux ?

La réponse est clairement positive mais elle mérite quelques explications.

Tout d'abord, les meilleurs auteurs spécialistes du bail sont unanimes pour considérer, avec toute la jurisprudence, que, dans tous les cas, le bailleur a droit à percevoir les montants retenus par l'expert même si ceux-ci peuvent être, dans certains cas, revus par le juge de paix si la question lui est soumise.

En effet, le locataire se voit confier un bien qui, dans l'immense majorité des cas, a fait l'objet d'un état des lieux d'entrée que l'on ne peut qu'assez recommander aux bailleurs. Un état des lieux amiable, rédigé entre parties, ou sur base d'un modèle ou encore de photos, ne vaudra jamais celui rédigé par un spécialiste qui actuellement est d'ailleurs le plus souvent assorti de photos.

Un tel état des lieux présente une sécurité pour les deux parties.

L'expert choisi ou désigné par le juge sur requête unilatérale, comme prévu par le Code judiciaire, adresse généralement un projet d'état des lieux d'entrée ou de sortie qui peut bien sûr faire l'objet d'observations des deux parties car une erreur matérielle ou même visuelle est toujours possible.

Tant le Code civil que les décrets régionaux sur le bail d'habitation reprennent le principe de la responsabilité présumée du locataire en cas d'existence de dégâts même si le Code prévoit expressément que le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaisse à la sortie. D'où l'intérêt évident et essentiel pour le bailleur de tenir à l'entrée dans les lieux un état détaillé (voir sur ce sujet l'excellent article de Maître Sabine DELHAYE dans *"La Revue pratique de l'immobilier"* 1/2020 publié par les Editions Larcier).

Cet auteur reprend dans ses notes en bas de page, la jurisprudence et la doctrine de façon pratiquement exhaustive.

La question que nous allons traiter brièvement dans cet article ne reviendra pas sur ces principes mais sur la destination des montants que le locataire devra payer à titre de dégâts locatifs.

Dans les montants retenus par l'expert, il n'y a pas seulement des vrais dégâts et par conséquent le coût de leur réparation mais également ce qu'on appelle des « moins-values ».

C'est ainsi que si un locataire a abîmé partiellement un parquet, il ne devra pas en payer un nouveau ni une remise en état de toute la pièce.

Le même principe vaut pour les peintures ou pour les traces de crampons ou de gros clous dans les murs.

Un trou de crampon dans un mur sera évalué à X euros par l'expert. Le montant pourra varier si le trou a été rebouché sommairement ou très correctement, s'il est grand ou petit, etc.

Il ne faut pas oublier non plus que le locataire bénéficie d'un amortissement. Il est dorénavant interdit à Bruxelles (nous n'avons pas examiné la situation dans les autres régions) d'obliger le locataire à renouveler les peintures à son départ.

Par conséquent, en ce qui concerne les moins-values notamment, le bailleur n'est nullement obligé d'affecter le montant à recevoir du locataire à titre de dégâts à la rénovation de l'appartement.

Le même principe vaut pour tous les dégâts.

Les législations régionales ont repris des listes précises de travaux à charge ou non du locataire. Les experts doivent évidemment en tenir compte et le font.

Examinons le cas du bailleur qui réclame une indemnité à son locataire pour les dégâts locatifs après fixation de ceux-ci par l'expert ou, éventuellement, par le juge. Il ne devra pas justifier de l'utilisation de l'indemnité reçue, même s'il s'agit pour partie d'une indemnité d'indisponibilité qui finalement ne se réalise pas, les lieux étant reloués à bref délai.

Dans le Tome I du "Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux", il est rappelé que :

« Il est unanimement admis que le bailleur peut disposer des indemnités pour dégâts locatifs comme il l'entend. Le preneur ne pourrait exiger que les indemnités allouées servent à la réparation effective du bien loué. Le bailleur dispose de ces indemnités à son gré ».

L'auteur de l'article cite un jugement du tribunal civil de Liège du 27 octobre 1970 publié à la "Jurisprudence de Liège" 1971-1972, p. 261

SHUTTERSTOCK

Ce manuel, dans sa plus récente version, reprend ce qu'il qualifie d'une certaine doctrine, c'est-à-dire que ***« Le juge n'a pas à chercher si le bailleur a réellement subi un préjudice, étant donné que l'existence même des dégradations constatées l'établit »***

Cet avis a déjà été exposé dans l'ouvrage Les Novelles « *Le Louage de Choses : les Baux en Général* » chez Larcier, n° 977-629 avec de la jurisprudence à l'appui.

La Cour de cassation n'est pas d'un autre avis.

Pour être complet, deux décisions vont dans un autre sens en recourant à la théorie de l'abus de droit. ■

QUELLES SONT LES AIDES À LA RÉNOVATION POUR LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS EN BELGIQUE ?

Par Robin du Parc, Fondateur et CEO de Primes-Services www.primes-services.be

2022 aura été une année chargée pour les primes avec une mue en profondeur des systèmes existants. Cela a été opéré dans les 3 régions sans distinction. À chaque région ses procédures mais toutes soutiennent la rénovation durable de votre bien immobilier (longévité, diminution des consommations énergétiques, utilisation des matériaux naturels). Entre ce que vous connaissez et ce qui existe maintenant, allons voir ce qu'il en est pour chacun d'entre vous dans votre région.

1. BRUXELLES

A Bruxelles, au niveau régional, nous parlons depuis le 1er janvier 2022 des primes RENOLUTION. Ce nouveau système remplace les primes à la rénovation et les primes à l'embellissement de façade gérées par Urban.brussels ainsi que les primes à l'énergie gérées par Bruxelles Environnement jusque fin 2021. Il n'y a rien pour Bruxelles en ce moment en matière fédérale. Au niveau communal, nous attendons l'actualisation des primes en ce début d'année. Il y avait précédemment 11 communes sur 19 qui soutenaient des initiatives diverses au niveau immobilier. Nous allons nous concentrer donc ici sur les primes Renolution uniquement, de très loin les plus généreuses en Belgique. Il y a 14 catégories pour un total de 52 primes différentes.

A. Les propriétaires résidents

Dans le cas où vous êtes propriétaire résident en personne physique, donc si nous parlons de votre maison ou de votre appartement dans lequel vous résidez, vous avez accès à l'ensemble de ces 52 primes, quel que soit le niveau de revenus de votre ménage. Elles couvrent majoritairement :

- Des services et études comme un audit énergétique et le suivi de chantier par votre architecte,
- L'installation de chantier avec la pose de protection et d'un échafaudage,
- les travaux de gros œuvre et de gestion de l'eau (structures portantes, égouts, citerne eau de pluie),
- la salubrité (humidité et champignons),
- les travaux de toiture (isolation, structure, couverture, accessoires, toitures végétalisées),
- façades (isolation thermique et acoustique, bardage, enduit, embellissement),
- les portes et fenêtres (réparation, placement, remplacement),
- sols et plancher (isolation thermique et acoustique),
- aménagements intérieurs (escalier, emplacement vélo, protection, accès PMR),
- chauffage (pompe à chaleur, régulation thermique, chauffe-eau solaire),

- conformité électrique,
- équipements sanitaire,
- ventilation mécanique contrôlée,
- Bonus écologiques (matériaux d'isolation et de couverture durable, châssis bois labellisé FSC ou PEFC, portes et fenêtres acoustiques, réemploi d'équipements sanitaires par exemple).

Elles couvrent ainsi quasi tous les postes de la rénovation hormis les parachèvements. Difficile de ne pas trouver son bonheur. Le montant des primes est plafonné à 50.000 euros pour un bien (maison ou appartement) sur une période de 10 ans.

Ce n'est pas parce que vous avez rénové quelque chose que vous êtes de facto éligible. Par exemple, pour une isolation de toiture, il vous faudra respecter une résistance thermique de minimum 4. Pour les châssis, le coefficient thermique Uw ne peut pas dépasser 1.5.

Au niveau administratif, voici ce qu'il faut retenir : c'est la fiscalité de votre ménage qui détermine l'appartenance à l'une des 3 catégories de primes. La catégorie 1 vaut pour les hauts revenus. La catégorie 3, la plus avantageuse, vaut pour les bas revenus. Il faudra vous munir de votre certificat de propriété, du dernier avertissement extrait de rôle des personnes majeures, de la composition de ménage, des factures de vos entrepreneurs et preuves de paiement.

Au niveau technique, voici ce qu'il faut retenir : il vous faudra vous munir de votre permis d'urbanisme et des plans cachetés numérisés, si d'application, et de plusieurs attestations techniques : une générale et une par type de travaux. Le tout complété et signé par votre entrepreneur. Cette partie est la plus énergivore, mais les entrepreneurs commencent à avoir l'habitude de les compléter.

Pour l'introduction de vos demandes : les demandes sont à introduire uniquement en ligne via le portail Irisbox une fois les travaux terminés. Vous avez 1 an (max) à dater de la facture de solde de votre entrepreneur respectif. Votre dossier sera confié électroniquement soit à Urban.brussels, soit à Bruxelles Environnement.

Timing : comptez de 1.5 à 3 mois pour l'analyse du dossier et si complet 3 semaines pour le paiement des primes, soit maximum 4 mois.

Conseil : étudiez bien votre dossier de prime avant de vous lancer dans les travaux. Ne commettez pas l'erreur de vous dire que vous le ferez uniquement après et que c'est facile.

B. Les propriétaires bailleurs

Dans le cas où vous êtes propriétaire bailleur, donc si nous parlons de votre bien de location que ce soit une maison, un appartement ou un immeuble de rapport, vous aurez accès à une liste réduite de primes, à savoir :

- Audit énergétique,
- la pose de protection et d'un échafaudage,
- la couverture et l'isolation d'une toiture ou encore une toiture végétalisée,
- façades (isolation thermique, bardage, enduit),
- les portes et fenêtres (réparation, placement, remplacement),
- sols et plancher (isolation thermique),
- chauffage (pompe à chaleur, régulation thermique, chauffe-eau solaire),
- ventilation mécanique contrôlée,
- Bonus (matériaux d'isolation et de couverture durable, châssis bois labellisé FSC ou PEFC, portes et fenêtres acoustiques, réemploi d'équipements sanitaires par exemple).

Le montant des primes est plafonné à 200.000 euros pour un bâtiment et 50.000 pour une maison ou un appartement sur une période de 10 ans.

Ce n'est pas parce que vous avez rénové quelque chose que vous êtes de facto éligible. Par exemple l'ajout d'un nouvel étage considéré comme une unité neuve sur votre déclaration PEB initiale ne donne pas droit aux primes. Si l'unité est considérée comme assimilée à du neuf alors ici par contre ce sera bien primable. Pour les châssis, vous ne pourrez pas pré-

tendre à la prime G1 si vous passez d'un profilé bois à un profilé aluminium par exemple, et ce malgré un permis éventuellement accordé.

Au niveau administratif, voici ce qu'il faut retenir : pour bénéficier de la catégorie de primes la plus avantageuse (la numéro 3) en tant que personne physique, il vous faudra disposer du certificat PEB établi avant les travaux et suivre l'une des 3 recommandations d'amélioration mais aussi disposer d'un bail de location de min 3 ans. Si l'une de ces deux conditions n'est pas remplie, l'administration analysera alors votre fiscalité de couple. En plus, il faudra vous munir de votre certificat de propriété, des factures de vos entrepreneurs ainsi que les preuves de paiement.

Si votre bien est détenu par une personne morale, ce sera la catégorie de base, la numéro 1, la plus basse, qui vous sera octroyée.

Au niveau technique, voici ce qu'il faut retenir : il vous faudra vous munir de votre permis d'urbanisme et des plans cachetés numérisés, si d'application, d'une attestation technique générale ainsi que d'une attestation technique par type de travaux de rénovation subsidié le tout complété et signé par votre entrepreneur. Cette partie est la plus énergivore pour lui.

Introduction de vos demandes : les demandes sont à introduire uniquement en ligne via le portail Irisbox une fois les travaux terminés. Vous avez 1 an max à date de la facture de solde de votre entrepreneur respectif. Votre dossier sera confié à Bruxelles Environnement.

Timing : comptez environ 1.5 mois pour l'analyse du dossier et si complet 3 semaines pour le paiement des primes, soit environ 2 mois.

Conseil : prenez bien le temps de lire et comprendre votre dossier. De plus, n'attendez pas le dernier moment pour introduire vos demandes.

C. Les copropriétaires

Dans le cas où vous faites partie d'une copropriété, il faut distinguer 2 choses.

- D'un côté, les travaux de votre appartement vous appartiennent et la demande de primes est faite en votre nom. Vous aurez principalement droit aux primes suivantes : équipement sanitaire, électricité, ventilation et chauffage individuel.

- De l'autre, les travaux de copropriétés. Ici toutes les ACP seront considérées en catégorie fiscale n°2. La copropriété aura accès à l'ensemble des 52 primes disponibles pour les propriétaires résidants élargies sur les parties communes du bâtiment. Le montant des primes est plafonné à 200.000 euros pour le bien sur une période de 10 ans

Ce n'est pas parce que vous avez rénové quelque chose que vous êtes de facto éligible. Par exemple pour une isolation du sol ou du plafond de la cave, il vous faudra respecter une résistance thermique de minimum 3.5. Pour la mise en place d'une pompe à chaleur, votre chauffagiste devra être agréé REScert sinon faire vérifier l'installation par un organisme de contrôle Rescert.

Au niveau administratif, voici ce qu'il faut retenir : il faut impérativement que votre copropriété dispose d'un numéro d'enregistrement à la Banque Carrefour des Entreprises. De plus, le PV d'AG devra faire apparaître 4 points essentiels : la liste exécutive des travaux faisant l'objet de la demande de primes, la volonté de la demande des primes, les obligations (techniques) qui en découlent, le numéro de compte bancaire sur lequel les primes seront versées. Sans cela votre dossier sera toujours incomplet. De plus, il faudra disposer des factures de vos entrepreneurs et des extraits de compte.

Au niveau technique, voici ce qu'il faut retenir : il vous faudra vous munir de votre permis d'urbanisme et des plans cachetés numérisés, si d'application, ainsi que des sacro saintes attestations techniques générales et spécifiques aux travaux de

À CHAQUE RÉGION SES PROCÉDURES MAIS TOUTES SOUTIENNENT LA RÉNOVATION DURABLE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER.

ISTOCKPHOTOS

rénovation subsidiés le tout complété et signé par votre entrepreneur, qui risque de prendre un peu de temps avant de vous les renvoyer.

Introduction de vos demandes : les demandes sont à introduire uniquement en ligne par votre syndic via le portail Irisbox une fois les travaux terminés. Vous avez 1 an max à date de la facture de solde de votre entrepreneur respectif. Votre dossier sera confié électroniquement soit à urban.brussels soit à Bruxelles Environnement en fonction de la nature des travaux.

Timing : comptez de 1.5 à 3 mois pour l'analyse du dossier et si complet 3 semaines pour le paiement des primes, soit max 4 mois.

Conseil : Ne ratez surtout pas les données à introduire dans le PV d'AG. De plus, soyez gentil avec votre syndic, les demandes de primes ne sont pas si simples à compléter sans commettre d'erreur.

2. FLANDRE

En Flandres, au niveau régional, nous parlons depuis septembre 2022 des primes « MIJN VERBOUWPREMIE ». FLUVIUS a gardé la main sur quelques primes régionales. Cela remplace les anciennes primes à la rénovation et à l'énergie d'avant juin 2022. Il y a eu une suspension des aides pendant 3 mois. Il n'y a pas de primes fédérales. En matière de primes communales, nous attendons la refonte annuelle pour ce début d'année. Une bonne partie des communes autour de Bruxelles octroient des subsides immobiliers à leur niveau. Nous allons donc nous concentrer ici sur les primes régionales, les plus importantes et intéressantes quoi qu'il en soit.

Tout demandeur est classé dans une des trois catégories fiscales en fonction du revenu du ménage demandeur. Nous distinguons les bas revenus, le moyens revenus et les hauts revenus. Il est important à savoir que tous les postes de travaux ne sont pas accessibles à chaque catégorie fiscale, il est donc important de bien déterminer au préalable dans quelle catégorie le demandeur de la prime se situe.

CES DEMANDES NE SONT PAS À PRENDRE À LA LÉGÈRE. PRENEZ LE TEMPS DE BIEN ÉTUDIER VOTRE DOSSIER AVANT DE LANCER LES TRAVAUX, INTÉGREZ TOUS LES PARAMÈTRES AU DÉPART, SOYEZ RIGOUREUX TOUT AU LONG DU CHEMIN ET NE LÂCHEZ RIEN.

A. Les propriétaires résidents

Dans le cas où vous êtes propriétaire résident, donc si nous parlons de votre maison ou de votre appartement dans lequel vous résidez, vous avez accès à l'ensemble des primes régionales

Mijn Verbouwpremie couvre les travaux suivants :

- Toit : Isolation (+désamiantage si besoin) et rénovation,
- Murs extérieurs Isolation (+désamiantage si besoin) et rénovation,
- Sols : Isolation et rénovation,
- Pompe à chaleur,
- Chauffe-eau solaire,
- Portes et fenêtres,
- Rénovation intérieure : murs intérieurs, plafond et escalier,
- Electricité et sanitaire,
- Chaudière gaz à condensation.

Fluvius couvre les travaux suivants :

- Panneaux solaires,
- Système de ventilation,
- Prime pour votre label EPC,
- Prime pour la séparation des eaux usées.

B. Les propriétaires bailleurs

Dans le cas où vous êtes propriétaire bailleurs, donc si nous parlons d'une maison ou d'un appartement mis en location,

vous passez automatiquement dans la catégorie des hauts revenus pour les primes liées à ces travaux. Vous n'avez donc accès qu'à une partie des primes seulement : l'isolation du bâtiment, les systèmes de chauffage, le double vitrage et les primes Fluvius.

C. Les copropriétaires (à partir d'avril 2024)

Dans le cas où vous effectuez des travaux dans la copropriété, vous passez automatiquement dans la catégorie des hauts revenus pour les primes liés à ces travaux. Vous n'avez donc accès qu'à une partie des primes seulement : l'isolation du bâtiment, les systèmes de chauffage, le double vitrage et les primes Fluvius.

Ensuite, au niveau administratif, voici ce qu'il faut retenir : c'est la fiscalité de votre ménage, qui détermine l'appartenance à l'une des 3 catégories de primes. Il faudra vous munir de votre dernier avertissement extrait de rôle, des factures de vos entrepreneurs, des devis de votre entrepreneur et/ou du métré complet et budgété de vos travaux.

Au niveau technique, voici ce qu'il faut retenir : il vous faudra vous munir de votre permis d'urbanisme et des plans cachetés numérisés, si d'application, d'une attestation technique par type de travaux de rénovation subsidié.

Introduction : les demandes sont à introduire uniquement en ligne une fois les travaux terminés. Vous avez 2 ans maximum par rapport à la date de la facture relative au poste rénové pour introduire votre demande.

Timing : à ce jour, impossible de connaître avec précision les nouveaux timing de traitement. Nous pensons honorable de compter environ 6 mois pour l'analyse du dossier et si complet 4 semaines pour le paiement des primes, soit environ 7 mois. Nous pourrons confronter cette donnée dans les semaines et mois à venir.

Conseil : étudiez bien votre dossier de prime avant de vous lancer. Ne faites pas l'erreur de vous dire que vous le ferez après et que c'est facile.

3. WALLONIE

Comme à Bruxelles et en Flandre, les subsides se demandent une fois les travaux terminés. Par contre, en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux, vous devrez ici disposer d'un feu vert préalable au début du chantier. Les règles changent tous les 3 ans environ. Difficile de s'y retrouver tellement la mosaïque a pris des couleurs avec le temps.

Le fait de détenir la propriété d'un bien immobilier en région wallonne donne accès au niveau fédéral, a une réduction d'impôts pour travaux d'isolation de la toiture. Au niveau communal, nous vous invitons à regarder ce que votre commune propose. Nous n'en parlerons pas dans cet article. Les aides les plus intéressantes dont vous pourrez disposer sont principalement régionales. Qu'en est-il donc ?

A. Les propriétaires résidents et propriétaires bailleurs

Seuls les propriétaires résidents et bailleurs en personne physique ont accès aux primes HABITATIONS. Votre entreprise ne pourra donc pas disposer de ces aides si vous rénovez. La rénovation de votre seconde résidence ne sera pas non plus subsidiée.

Dans le cas d'une rénovation complète ou de gros travaux de rénovation, il vous

Lift Expertise
David Roelandt
GSM : 0475/51.34.05
lift.expertise@skynet.be
Vous devez rénover votre ascenseur et/ou le mettre en conformité ?
Confiez vos dossiers à des experts !
Vos meilleurs partenaires
Nous réalisons une étude complète sur toutes les faisabilités
35 années d'expérience à votre service
Toute notre connaissance de l'ascenseur à votre disposition

faudra faire appel obligatoirement avant les travaux à un auditeur énergétique. Ils sont tous hyper sollicités, alors armez-vous de patience en ce moment pour décrocher un rendez-vous.

L'auditeur doit en premier lieu passer faire une visite de chantier, produire son rapport et vous l'envoyer. Une fois ce rapport enregistré à l'administration et entre vos mains, vous pourrez seulement commencer vos travaux. L'auditeur va faire des recommandations d'amélioration. Il vous faudra les suivre à la lettre sinon vous perdrez vos primes. A la fin du chantier, il revient en principe à l'auditeur d'introduire les demandes pour compte du client mais rare sont ceux qui suivent cette obligation faute de temps et d'envie. Il vous faudra donc les introduire vous-même. Pour bénéficier des primes, les travaux doivent être réalisés en suivant l'ordre des bouquets de travaux prévus dans le rapport d'audit. Il faudra aussi faire réaliser un rapport de suivi de travaux et introduire les demandes dans les temps. Il est donc important de bien intégrer ces étapes à la gestion même de votre chantier.

Se rendant compte de la complexité de l'opération, le politique a introduit 3 assouplissements qui ont été mis en place progressivement en 2022. Ils concernent les travaux de toitures, la pose ou le remplacement de chaudières et les travaux de moins de 3.000 euros. Dans ces 3 cas, vous n'avez pas besoin d'un auditeur et les demandes de primes sont à introduire une fois les travaux terminés.

Le montant des primes dépendra de la combinaison entre le montant de base de la prime en question, et un coefficient multiplicateur de 1 à 6, relatif à votre fiscalité à savoir vos revenus globalement imposables pour votre couple.

Les travaux subsidiés sont les suivants

- Audit énergétique
- Travaux de toiture (structure, couverture, isolation, accessoire)
- Assèchement et renforcement des murs
- Elimination de la mérule
- Isolation des murs et des sols
- Remplacement des châssis
- Pompe à chaleur, Chaudière biomasse, Chauffe-eau solaire, poêle biomasse local
- Électricité
- Ventilation

Ensuite, au niveau administratif, voici ce qu'il faut retenir : Il faudra vous munir de votre dernier avertissement extrait de rôle pour le couple, des factures et du devis de vos entrepreneurs ainsi que des références de votre rapport d'audit.

Au niveau technique, voici ce qu'il faut retenir : il vous faudra vous munir de votre permis d'urbanisme et des plans cachetés, si d'application, et des attestations techniques complétées et signées par votre entrepreneur.

Introduction de vos demandes : les demandes sont à introduire soit via les formulaires en ligne soit via support papier et uniquement une fois les travaux terminés. Vous avez 4 à 6 mois maximum par rapport à la date de la facture de solde des travaux relatifs pour introduire votre demande.

Conseil : étudiez bien votre dossier de prime avant de vous lancer. Prenez le temps de discuter avec l'auditeur. C'est primordial pour bien vous comprendre. De plus, passez bien en revue le rapport de l'auditeur et suivez la progression des travaux d'amélioration prévue. Ne faites pas l'erreur de vous dire que vous le ferez après et que c'est facile. Cela ne l'est pas. Si vous commettez une erreur, vous perdrez vos primes, après avoir attendu près de 2 ans...

B. Les copropriétés

Les copropriétés bénéficient depuis la mise en œuvre de l'assouplissement du 1er septembre 2022 de certaines primes pour lesquelles il n'est pas obligatoire de réaliser un audit au préalable. Celles-ci sont attribuées pour tous les travaux effectués au niveau de la toiture (sans plafond de montant). D'autres primes sont aussi octroyées pour toute une série de petits travaux, mais dont le montant de la facture ne dépasse pas les 3.000 euros.

Cependant, le montant de ces primes étant en principe majoré en fonction des revenus, les copropriétaires se verront uniquement octroyer les montants de base des primes. Vous ne pourrez donc pas bénéficier du multiplicateur allant jusqu'à 6. Les copropriétés pourront ainsi prétendre, par exemple, à une aide de 250 euros pour l'appropriation de la charpente (toiture), une prime de 750 euros pour un chauffe-eau solaire, 1.200 euros pour l'installation d'un système VMC double-flux. Que les ACP puissent bénéficier de subsides est une bonne chose mais cela n'a aucune commune mesure avec la Flandre et Bruxelles malheureusement.

Au niveau administratif et de l'introduction de vos demandes : l'introduction se fait au nom de la copropriété ou de l'association des propriétaires, via les formulaires en ligne. Contrairement à Bruxelles et la Flandres, si le syndic ne dispose pas d'un numéro d'enregistrement à la Banque-Carrefour, il sera demandé aux copropriétaires de fournir un mandat de représentation. Cela parait évident mais vaut la peine de le rappeler, les factures devront aussi être au nom de la copropriété ou de l'association des propriétaires.

Timing général : à ce jour, comptez minimum 6 mois mais surtout 12 mois de traitement pour recevoir un avis, de préférence positif et enfin le paiement. C'est long, très long. Il parait qu'il n'y a pas assez de personnel à la région pour gérer l'afflux des demandes en ce moment.

CONCLUSION

Pour conclure cet article, je dirais que les subsides représentent une composante importante de votre budget rénovation, surtout en ce moment avec la flambée des prix, même s'ils sont payés en fin de course. Les sommes en jeu sont conséquentes. Ces demandes ne sont pas à prendre à la légère. Ce n'est pas « je verrai bien après, je n'ai pas le temps maintenant ». Prenez le temps de bien étudier votre dossier avant de lancer les travaux, intégrez tous les paramètres au départ, soyez rigoureux tout au long du chemin et ne lâchez rien. Ce n'est certes pas facile avec le temps que nous n'avons pas... mais quand vous verrez toutes les lignes de paiement défiler sur votre compte, vous vous direz, « *Cela valait clairement le coup* ». ■

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 àpd 60€/mois*
* hors tva
www.ovalimmo.be
info@ovalimmo.be
+32 (0)477 68 11 47

Vous désirez gagner du temps ?
Avoir moins de soucis ?
Mais garder le contrôle sur vos affaires ?
IMMOBILIÈRE LE COL-VERT
Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...
Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.
NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !
WWW.COL-VERT.BE
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - E-mail : info@col-vert.be
VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

THÉORIE DE L'IMPRÉVISION

La modification du Code civil relative au droit des obligations est entrée en vigueur ce 1er janvier 2023. Parmi les modifications, le législateur consacre notamment la théorie de l'imprévision dans les contrats. Cela implique notamment de pouvoir renégocier un contrat dans certaines circonstances.

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

1. LA NOUVELLE VERSION DU TEXTE.

Le nouvel article 5.74 dispose :
« Chaque partie doit exécuter ses obligations quand bien même l'exécution en serait devenue plus onéreuse, soit que le coût de l'exécution ait augmenté, soit que la valeur de la contre-prestation ait diminué.
Toutefois, le débiteur peut demander au créancier de renégocier le contrat en vue de l'adapter ou d'y mettre fin lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1. *un changement de circonstances rend excessivement onéreuse l'exécution du contrat de sorte qu'on ne puisse raisonnablement l'exiger ;*
2. *ce changement était imprévisible lors de la conclusion du contrat ;*
3. *ce changement n'est pas imputable au sens de l'article 5.225 au débiteur ;*
4. *le débiteur n'a pas assumé ce risque ; et*
5. *la loi ou le contrat n'exclut pas cette possibilité.*

Les parties continuent à exécuter leurs obligations pendant la durée des renégociations.
En cas de refus ou d'échec des renégociations dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande de l'une ou l'autre des parties, adapter le contrat afin de le mettre en conformité avec ce que les parties auraient raisonnablement convenu au moment de la conclusion du contrat si elles avaient tenu compte du changement de circonstances, ou mettre fin au contrat en tout ou en partie à une date qui ne peut être antérieure au changement de circonstances et selon les modalités fixées par le juge. L'action est formée et instruite selon les formes du référé. »

2. LE SYSTÈME ANTÉRIEUR

Avant la modification législative, il n'était en principe pas possible de demander à renégocier son contrat pendant son exécution quand bien même des circonstances exceptionnelles survenaient. Il existe évidemment des nuances et la liberté contractuelle permettait toujours de prévoir expressément dans le contrat que celui-ci pouvait être renégocié dans des cas donnés et prévus à l'avance. Le principe était donc le maintien du contrat sauf exceptions contractuellement prévues ou jurisprudentielles.

3. LE NOUVEAU SYSTÈME

Cette modification législative inverse en quelque sorte le principe puisque désormais, la loi prévoit expressément la possibilité de demander à renégocier son contrat. Il faut évidemment respecter les conditions qui sont expressément prévues dans la loi. Celles-ci sont cumulatives c'est à dire qu'il est nécessaire que toutes les conditions légales soient réunies pour pouvoir demander la renégociation de son contrat.

Les conditions prévues par le législateur sont assez exigeantes puisque l'exécution du contrat devra être « *excessivement onéreuse* » dit le texte. Cette circonstance doit être imprévisible : le risque ne devait donc pas avoir été imaginé de manière vraisemblable par les parties lors de la conclusion du contrat. Il faut en clair que la circonstance soit totalement une surprise pour les parties et que le rapport économique en soit excessivement chamboulé.

4. LE DÉBITEUR SEMBLE SEUL TITULAIRE DU DROIT DE DEMANDER LA RENÉGOCIATION

Il n'aura pas échappé au lecteur que la disposition commence par rappeler que chaque partie doit respecter le contrat, quand bien même le coût aurait augmenté ou la contre-valeur diminuée. C'est à dire que le texte maintient le principe selon lequel les engagements contractuels font la loi des parties et que chacun est responsable de ses engagements et des conséquences financières de ceux-ci. Pourtant, seul le débiteur est en droit de demander la renégociation. Il eut été avisé pour le législateur de conférer ce droit aux deux parties. Dans certaines hypothèses, le créancier pourrait également avoir intérêt à la renégociation, par exemple pour la durée du contrat.

5. APPLICATION AUX CONTRATS CONCLUS À PARTIR DU 1ER JANVIER 2023

Cette modification législative ne s'applique qu'aux contrats conclus à partir du 1er janvier 2023. Cela signifie que les contrats qui ont été négociés et finalisés avant 2023 continuent à appliquer l'ancien système. Pour les nouveaux contrats, la modification législative s'applique automatiquement.

Il est toutefois possible de prévoir expressément l'exclusion du système de renégociation dans le contrat. Il faudra évidemment le mentionner dans le contrat. Pour toute une série de contrats, comme par exemple le contrat de bail, il pourrait être judicieux pour le bailleur d'exclure l'application de ce système. C'est notamment pour cette raison que les baux du SNPC ont été mis à jour afin de prévoir une clause qui permet d'exclure l'application de ce système. Nous attirons l'attention de nos membres sur l'importance de discuter de cette clause avec leurs locataires et de mentionner clairement le choix qui est posé.

6. LES CONTRATS AVEC TACITE RECONDUCTION

La modification législative s'applique aux contrats conclus à partir du 1er janvier 2023. Les baux qui prévoient la tacite reconduction qui interviendrait après le 1er janvier 2023 restent soumis à la loi antérieure puisque le contrat a été conclu avant cette date mais reconduit, poursuivi pour une durée supérieure. Ce n'est qu'en cas de signature d'un nouveau contrat que le nouveau système s'applique.

7. QUE FAIRE EN CAS D'ÉCHEC DES RENÉGOCIATIONS

Si le débiteur invoque le bénéfice de la nouvelle disposition, il est possible — voire à craindre — que les parties ne parviennent pas à s'entendre. En effet, le créancier peut estimer que les conditions de la loi pour pouvoir renégocier ne sont pas remplies ou les cocontractants peuvent être en désaccord sur les nouvelles conditions du contrat. Dans cette situation, les parties doivent saisir le juge qui devra d'abord vérifier si les conditions pour renégocier sont remplies et le cas échéant pourra soit adapter le contrat soit y mettre fin. Dans le cas d'un contrat de bail, c'est le Juge de paix du lieu de la location qui est compétent pour connaître du litige.

CONCLUSION

Le législateur a inséré cette modification législative qui ouvre la porte à renégocier les contrats en cas de bouleversement économique inattendu dans le rapport contractuel. Les parties peuvent librement convenir d'exclure cette faculté. Dans un certain nombre de cas, y renoncer pourrait être prudent à tout le moins jusqu'à ce que les juridictions de fonds balisent plus concrètement à l fois les conditions pour demander la renégociation et l'adaptation du contrat en cas de litige. En définitive, si c'est un juge qui décide des conditions dans lesquelles les parties vont devoir poursuivre l'exécution du contrat, n'y a t-il pas un risque accru de litige pour des personnes qui n'auraient peut-être pas marqué leur accord à ces conditions ? Le résultat judiciaire sera probablement de mettre fin au contrat pour éviter des litiges futurs, ce qui ne sera peut-être finalement pas de l'intérêt des parties. ■

ENQUÊTE PUBLIQUE : PROJET DE PLAN RÉGIONAL AIR CLIMAT ENERGIE 2023-2027

Par Dominique Pletinckx, Juriste au SNPC-NEMS

La Région de Bruxelles-Capitale propose un plan pour agir sur le changement climatique, la transition énergétique et la qualité de l'air (PACE).

Pour atteindre les objectifs fixés lors des Accords de Paris de 2015 sur le climat, la Région de Bruxelles-Capitale a donc adopté une série de mesures contenues dans le PACE (Plan Air Climat Energie de la Région de Bruxelles-Capitale).

Nous vous invitons à découvrir les 337 mesures dans tous les secteurs (bâtiment, mobilité, alimentation, énergie, etc.), dont plus de 220 nouvelles actions.

Parmi les objectifs fixés, citons notamment qu'en 2050 au plus tard, le niveau moyen de PEB du bâti résidentiel bruxellois devra se situer à C+, soit une consommation de 100 kWh/m²/an en moyenne. Le défi est considérable, car les logements bruxellois se situent aujourd'hui plutôt à un niveau de PEB D ou E.

Si vous regardez la ligne du temps ci-après qui résume les différentes étapes, vous verrez qu'en **2027, un plan de rénovation pour l'ensemble des copropriétés bruxelloises sera lancé.** Le SNPC participe activement aux discussions en cours à ce sujet afin de veiller au plus grand réalisme possible des mesures qui seront décidées.

Vous verrez également que **2033 verra la fin des passoires énergétiques et des logements avec un PEB F et G.** On a déjà un avant-goût de cette mesure avec l'adoption, le 13 octobre 2022, de l'ordonnance de la Région bruxelloise qui « gèle » les indexations pour les certificats PEB avec coefficient F ou G, même si cette mesure est due au prix de l'énergie. A voir si dans la perspective de 2033, cette mesure ne sera pas prolongée, pour les PEB F et G en tout cas...

La Région bruxelloise renforcera son soutien aux Bruxellois qui se lancent dans la RENOLUTION.

A ce sujet, elle lance une enquête pour récolter le plus grand nombre d'avis.

Nous invitons tous les propriétaires à y répondre et à ainsi se faire entendre.

Voici le lien pour participer à l'enquête :
https://environnement.brussels/news/enquete-publique-projet-de-plan-regional-air-climat-energie-2023-2027

Nous vous remercions de prendre le temps de **répondre à cette enquête publique** qui est **en ligne jusqu'au 17 février 2023**. Le défi est en effet gigantesque et les moyens financiers à engager colossaux ! **Faites-vous entendre.**

CALENDRIER DES PRINCIPALES MESURES DU PACE

2023

- Abattement fiscal pour soutenir la rénovation énergétique des logements
- Fin des subsides aux énergies fossiles et renforcement du soutien aux alternatives
- Fixation de l'objectif énergétique de 150kWh/m²/an pour les projets de rénovation lourde
- Opérationnalisation du tri obligatoire des biodéchets

2024

- Soutien à la rénovation groupée et développement d'une dynamique de rénovation groupée des bâtiments par quartier
- Verdurisation de 20 premières cours de récréation dans des zones en carence d'espaces verts

2025

- Fin du chauffage aux combustibles fossiles pour le neuf et la rénovation lourde
- Interdiction de nouvelles installations de chauffage au mazout
- Certificat PEB pour tout le bâti bruxellois
- 16 projets de réaménagement d'axes urbains de manière multimodale
- 25 quartiers au trafic apaisé

2026

- Mise en service de l'unité de biométhanisation

2027

- Plan de rénovation pour l'ensemble des copropriétés bruxelloise

2030

- Sortie complète du chauffage au mazout pour les bâtiments publics
- Réorientation de tous les outils économiques régionaux pour soutenir en priorité les entreprises exemplaires
- Interdiction des véhicules diesel
- Réduction de 30% du flux de déchets à destination de l'incinérateur
- Mise en cohérence de tous les soutiens régionaux aux pouvoir locaux avec les objectifs air climat énergie
- Réduction de 50% des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments tertiaires publics

2033

- Fin des passoires énergétiques : plus de logements avec un certificats PEB de niveau F et G

2035

- Sortie complète du chauffage au mazout
- Sortie des véhicules thermiques
- 11.000 bornes de recharge de véhicules électriques accessibles au public

2040

- 100kWh/m²/an par Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et neutralité énergétique pour les bâtiments publics non-résidentiels

2045

- Tous les bâtiments de classe PEB D et E ont fait l'objet d'une rénovation énergétique

2050

- Tendre vers la neutralité climatique
- Neutralité énergétique pour le parc de bâtiments non-résidentiels
- 100 kWh/m2/an pour le parc de bâtiments résidentiels

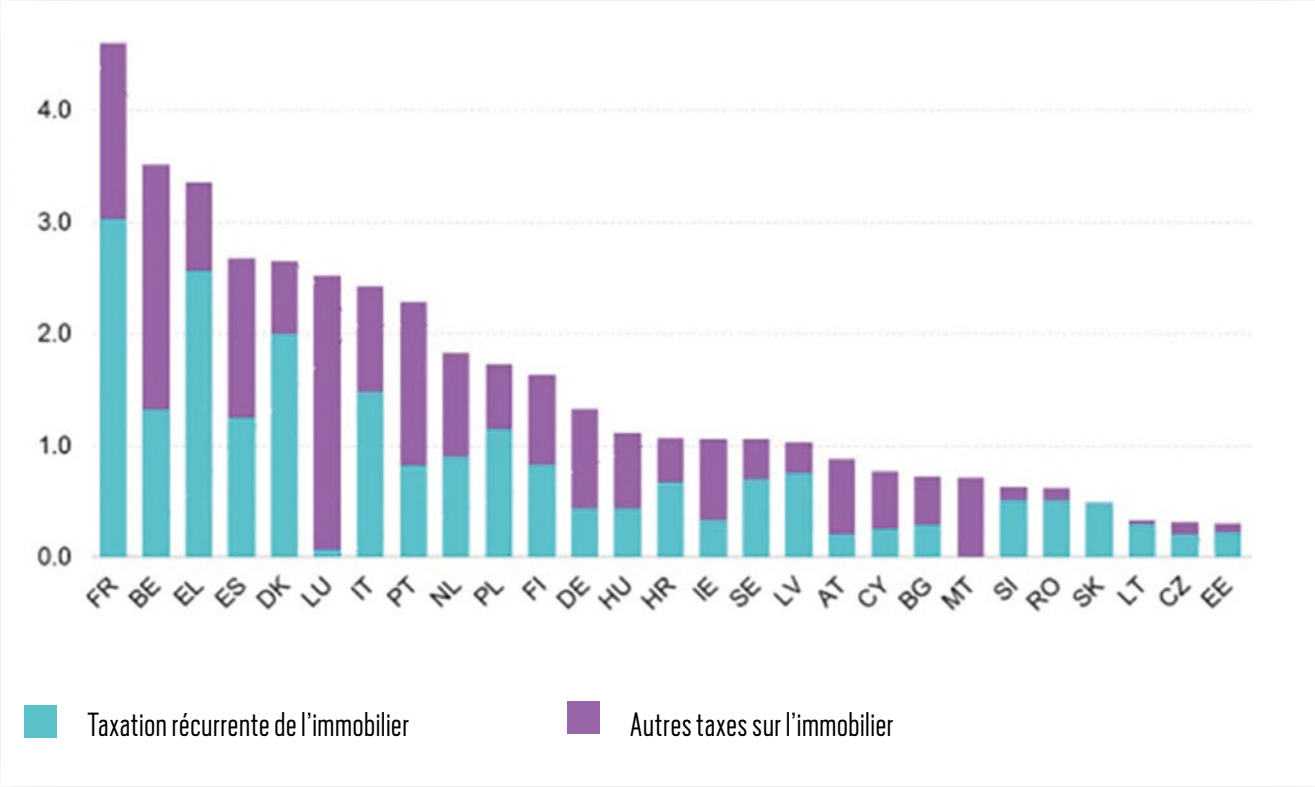
EUROSTAT : LA BELGIQUE MÉDAILLE D'ARGENT DE LA TAXATION IMMOBILIÈRE

Par Louis de Clippele, rédacteur

Le poids de la fiscalité immobilière en Belgique est 50 % plus élevée que la moyenne des 27 pays de l'Union Européenne.

Selon le dernier rapport sorti par la Commission Européenne comparant les niveaux de taxation des différents pays de l'Union – *(Taxation Trends in the European Union 2022)*, la Belgique se classe comme 2e pays Européen imposant le plus lourdement l'immobilier. Elle est uniquement devancée par la France à ce niveau. La taxation immobilière représente l'équivalent de 3.5 % du PIB Belge.

COMPOSITION DE LA TAXATION IMMOBILIÈRE PAR PAYS MEMBRE, 2020 (% DU PIB)



Source : Commission Européenne, DG Taxation et Union Douanière, Données de la taxation, basé sur les données d'Eurostat.

Ce rapport présente l'état des impôts et des cotisations en Belgique pour l'année 2022, en se basant sur des données factuelles telles que l'ensemble des cotisations payées après déduction des réductions et exemptions. Il ne s'agit pas d'opinions. Ces chiffres, qui reflètent le niveau réel de l'imposition, montrent que la Belgique impose fortement l'immobilier.

Or, une imposition forte de l'immobilier aura des conséquences directes sur le marché du logement, notamment : une influence importante sur les loyers, car elle peut affecter la rentabilité d'un bien immobilier et, par conséquent, le prix demandé pour le louer.

Le précompte immobilier, par exemple, est payé par le propriétaire du bien et peut varier en fonction de la commune où se trouve le bien et de sa valeur locative. Si le précompte immobilier est élevé, le propriétaire peut être moins enclin à louer son bien à un prix attractif, car il essaiera de compenser la hausse de cette taxe en augmentant le prix du loyer.

Il est donc assez inquiétant pour les bailleurs et candidats-acquéreurs de la Région de Bruxelles-Capitale de constater que huit (Anderlecht, Forest, Ganshoren, Ixelles, Molenbeek, Saint-Gilles, Schaerbeek et Watermael-Boitsfort) des 19 communes ont décidé d'augmenter les centimes additionnels au précompte immobilier pour 2023. Ceci alors que le coefficient d'indexation du revenu cadastral fera déjà augmenter le précompte immobilier de 9,6 % dès cette année.

Il est important de souligner que la taxation immobilière n'est pas le seul facteur qui influence les loyers, d'autres éléments peuvent entrer en ligne de compte, tels que la demande de location dans la Région, les coûts de maintenance du bien et les taux d'intérêts hypothécaires. Cependant, la taxation immobilière peut avoir un impact significatif sur la décision d'un propriétaire de louer son bien et sur le prix qu'il est prêt à demander.

ISTOCKPHOTOS

Le Ministre des Finances de l'Etat Fédéral a comme projet de revoir la taxation immobilière en l'intégrant dans une globalisation des revenus. Le SNPC tient à rappeler que le niveau de taxation est déjà très lourdement élevé et qu'une augmentation du poids de cette taxation sur les propriétaires-bailleurs aura un impact sur le secteur de l'immobilier notamment en matière d'accès à la propriété mais aussi au niveau des loyers pour les locataires et candidats-locataires.

Taxer la brique, c'est facile car elle ne peut pas se déplacer, contrairement aux autres types de patrimoines, mais une trop lourde taxation immobilière amènera des effets néfastes pour le marché du logement de notre pays. ■

PROPRIÉTAIRES, CIBLES PRIVILEGIÉES, POUR PASSER UNE FOIS DE PLUS À LA CAISSE POUR BOUCHER LES TROUS DES BUDGETS COMMUNAUX.

LA RAGE TAXATOIRE SANS LIMITE DES PARTIS AU POUVOIR À BRUXELLES

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

Le cynisme et l'indécence du PS et d'ECOLO/GROEN au pouvoir à la Région bruxelloise et dans les communes bruxelloises sont proportionnelles à l'augmentation de la fiscalité immobilière. Leur rage taxatoire – s'il fallait la démontrer encore une fois – reste bien ancrée dans leurs gênes. Et ce sont toujours les mêmes – les propriétaires – qui passent à la caisse !

Les journaux DH (26.12.22) et L'ECHO (08.01.23) se sont tout récemment penchés sur l'explosion attendue en 2023 de la taxation du précompte immobilier. Sur les 19 communes bruxelloises, 8 certainement mais 9 probablement avec Molenbeek vont augmenter, en 2023, les centimes additionnels au précompte immobilier. Elles viennent ainsi s'ajouter à 3 autres communes bruxelloises qui avaient pris cette même décision déjà en 2022.

Et cette hausse des centimes additionnels vient s'ajouter à l'indexation qui est de 9,60 %.

Les propriétaires sont donc ciblés encore une fois pour boucher les trous dans les budgets communaux gérés par des politiques qui ne savent qu'augmenter les impôts et peinent à prendre des mesures structurelles de réduction des dépenses. Il est tellement agréable de dépenser de l'argent surtout l'argent des autres, à savoir de ceux qui travaillent et qui paient des impôts !

Le tableau dans l'encadré montre l'évolution des centimes additionnels au précompte immobilier pour les 19 communes bruxelloises. Que retenir de ce tableau ?

Quatre Communes bruxelloises (Auderghem, Bruxelles, Etterbeek et Woluwe Saint-Pierre) n'ont pas augmenté leurs centimes additionnels au précompte immobilier depuis 2004. Bravo à elles.

Deux d'entre elles quatre se distinguent par les centimes additionnels les plus faibles : Auderghem : 1990, Woluwe-Saint-Pierre : 2.200. Rebravo à elles.

Pour les autres, le propriétaire appréciera les augmentations intervenues entre 2018 (année électorale communale) et 2023.

Les augmentations sur les seules années 2022 et 2023 concernent au total 12 communes sur les 19, en considérant que Molenbeek Saint Jean décide d'augmenter à 3.890 les centimes additionnels. La décision se fait attendre car au sein de la majorité communale à Molenbeek, des positions divergentes existent quant à l'opportunité d'augmenter encore les centimes additionnels.

Cela étant dit, rien de mieux qu'un bel exemple. Prenons le cas de la Commune de Forest qui augmente les centimes additionnels de 27,9% entre 2022 et 2023. Le record absolu !

Pour rappel, le précompte immobilier est calculé sur base du revenu cadastral indexé. Le coefficient d'indexation est fixé chaque année en fonction de l'inflation de l'année précédente (ici en 2022). Pour 2023 il passe à 2,0915 contre 1,9084 en 2022 ce qui nous donne une augmentation de 9,60% en 2023 due à l'inflation calculée en 2022.

Nous considérons un revenu cadastral non indexé de 1.000 €. Nous obtenons :

COMMUNE DE FOREST						
	EN 2022			EN 2023		
RC non indexé			**1 000,00**			**1 000,00**
Coefficient d'indexation			**1,9084**			**2,0915**
RC indexé			**1 908,40**			**2 091,50**
Région		1,25%	23,86		1,25%	26,14
Agglomération	989/100	12,363%	235,93	989/100	12,363%	258,56
Commune FOREST	3120/100	39,000%	744,28	3990/100	49,875%	1 043,14
Précompte immob à payer		52,61%	**1 004,06**		63,49%	**1 327,84**
Augmentation en € entre 2022 et 2023						**323,78 €**
Augmentation en %age entre 2022 et 2023						**32,25%**

En fonction du revenu cadastral de votre bien immobilier et de la commune concernée, vous pourrez utilement déjà calculer le futur précompte immobilier à payer en 2023 en adaptant les chiffres du tableau ci-avant. Pour celles ou ceux qui souhaitent obtenir ce tableau xls en version électronique, ils peuvent prendre contact avec le SNPC.

CONCLUSIONS

Dans la lasagne institutionnelle belge, tous les niveaux de pouvoirs se servent sur « la bête immobilière » : le Fédéral (TVA, IPP) les Régions (droits d'enregistrement, précompte immobilier, droits de donation, droits de succession), l'Agglomération à Bruxelles uniquement (précompte immobilier), les Provinces (précompte immobilier) et les Communes (précompte immobilier) . Nous vous renvoyons au CRI de janvier 2022 n° 460.

Déjà que la Belgique est à la 2ème place des pays européens les plus taxateurs de l'immobilier (relisez l'article paru dans le CRI de septembre 2022 – page 8). A croire que la Belgique et Bruxelles en particulier font tout pour monter sur la 1ère place de ce triste podium.

Les propriétaires sont une fois de plus pris pour cibles. Eux qui travaillent ou ont travaillé toute leur vie, qui ont épargné pour acquérir leur habitation et le cas échéant un bien qu' ils donnent en location pour améliorer une pension trop souvent misérable, eux qui payent et ont payé durant toute leur vie tous les impôts existant sur l'immobilier et sur leur travail.

Tout cela pour financer des communes désargentées qui sont incapables de réfléchir à comment réduire leurs dépenses – et au contraire les augmentent sans cesse.

Les propriétaires d'un bien à Bruxelles ne peuvent malheureusement pas prendre leur bien immobilier et le déplacer dans les Communes d'Auderghem, Etterbeek, Bruxelles ou Woluwe-Saint-Pierre dont les centimes additionnels sont les plus faibles et/ou n'ont pas augmenté depuis 2004.

SHUTTERSTOCK

La commune d'Etterbeek (ci-dessus) n'a pas augmenté ses centimes additionnels au précompte immobilier depuis 2004.

Mais ces communes ne sont-elles pas aussi confrontées aux mêmes charges que les autres ? Alors, pourquoi parviennent – elles à conserver une taxation inchangée, excepté l'inflation annuelle ?

Les autres communes feraient bien de s'en inspirer pour comprendre pourquoi ce qui est possible dans les 4 communes citées n'est pas possible chez elles ?

Certaines affirment que l'augmentation des centimes additionnels est compensée par une réduction de l'impôt des personnes physiques. Faux tax shift comme l'écrit d'ailleurs très bien Pauline DEGLUME dans l'ECHO du 08.01.2023. Seule la commune d'Etterbeek, déjà citée ci-avant, a réduit l'impôt des personnes physiques sans augmenter les centimes additionnels au précompte immobilier. Il faut le souligner car c'est un cas très rare.

Le cynisme et l'indécence des formations politiques doivent ici être relevés.

Alors qu'à la Région Bruxelloise, le PS et ECOLO/GROEN ont forcé leurs partenaires DEFI et OPEN VlD à voter une ordonnance régionale le 13.10.2022 visant à limiter ou interdire l'indexation des loyers en lien avec le score du certificat PEB en justifiant cette décision par le fait que (i) l'inflation de 2022 était trop forte à supporter pour les locataires (ii) que l'indexation liée à l'inflation allait permettre aux propriétaires de s'enrichir (sic !), force est de constater que les mêmes partis aux commandes dans les communes bruxelloises ne se privent pas d'augmenter – et pas d'un peu – les centimes additionnels au précompte immobilier en plus de l'indexation de 9,60% des revenus cadastraux. A FOREST l'augmentation sera de 32,25 % soit 3 fois l'inflation de 2022 !

Et les mêmes PS, ECOLO/GROEN de prétendre dans le même temps que les charges des propriétaires n'augmentent pas. Sont-ils totalement déconnectés de la réalité ou simplement ne savent-ils pas compter ?

Car oui, les propriétaires, eux, ont appris et savent compter.

Quand ils font face aux aussi à une inflation galopante, à des prix de l'énergie qui ont explosé (pour eux aussi et pas uniquement pour les locataires), aux prix des matériaux de construction qui ont augmenté bien plus que l'index santé (voir index ABEX), au coût de la main d'œuvre des différents corps de métier, aux primes d'assurances, au précompte immobilier qui explose, etc, etc, etc. et qu'en plus des décisions les limitent ou leur inter-

disent d'indexer le loyer pour les biens donnés en location, on comprendra très facilement qu'au final, toutes ces charges vont être à un moment ou l'autre répercutées dans le loyer. Et que dès lors, ce sont ceux que ces partis politiques veulent à tout prix protéger qui se retrouveront avec des loyers plus élevés. Et quand on sait qu'à Bruxelles, la population ne cesse d'augmenter et par conséquent les besoins en logement, la pression sur les loyers sera encore plus exacerbée. Comme nous l'avons déjà écrit, dit et répété, l'offre est inférieure à la demande qui ne cesse de croître et la fixation des loyers est régie par la loi de l'offre et la demande. Ce qui est rare est cher.

Nous conclurons que vous, les propriétaires, vous êtes aussi des électeurs. Les élections approchent. Elles sont, sauf accident, prévues pour 2024.

Il est évident que les communes et la région n'oseront pas encore augmenter la pression fiscale sur les propriétaires en une année électorale. Avons-nous déjà vu cela ?

Cerise sur le gâteau fiscal, la DH du 08.01.2023 fait un article sur une nouvelle taxe immobilière différente au sein d'une même commune afin de sortir les communes bruxelloises de l'asphyxie financière. A lire absolument.

Il n'empêche que le SNPC a la mémoire d'un éléphant et ne manquera pas de vous rappeler en temps opportun toutes les augmentations fiscales auxquelles vous avez été frappés. Et ce sera à vous de décider dans l'isoloir. A très bientôt. ■

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ECARTS 18/23	ECARTS 22/23
Anderlecht	3 000	3 000	3 000	**3 250**	3 250	**3 850**	**28,3%**	**18,5%**
Auderghem	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	**0,0%**	**0,0%**
Berchem-Ste-Agathe	2 750	3 190	3 190	3 190	3 190	3 190	**16,0%**	**0,0%**
Bruxelles	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	**0,0%**	**0,0%**
Etterbeek	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	**0,0%**	**0,0%**
Evere	3 200	3 200	**3 415**	3 415	**3 800**	3 800	**18,8%**	**0,0%**
Forest	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	**3 990**	**27,9%**	**27,9%**
Ganshoren	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	**3 240**	**8,4%**	**8,4%**
Ixelles	2 760	2 760	**2 950**	2 950	2 950	**3 450**	**25,0%**	**16,9%**
Jette	3 290	3 290	**3 640**	3 640	**3 890**	3 890	**18,2%**	**0,0%**
Koekelberg	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	**0,0%**	**0,0%**
Molenbeek-St-Jean	3 350	3 350	3 350	3 350	3 350	**3 890**	**16,1%**	**16,1%**
Saint-Gilles	2 960	2 960	**3 050**	3 050	3 050	**3 450**	**16,6%**	**13,1%**
St-Josse-Ten-Noode	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	**0,0%**	**0,0%**
Schaerbeek	3 390	3 390	**3 810**	3 810	3 810	**4 191**	**23,6%**	**10,0%**
Uccle	2 940	2 940	2 940	2 940	2 940	2 940	**0,0%**	**0,0%**
Watermael-Boitsfort	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	**3 090**	**10,4%**	**10,4%**
Woluwe-Saint-Lambert	2 700	2 700	2 700	2 700	**3 200**	3 200	**18,5%**	**0,0%**
Woluwe-Saint-Pierre	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	**0,0%**	**0,0%**

LES NOUVEAUX COEFFICIENTS DE FERMAGE SONT CONNUS EN FLANDRE ET EN WALLONIE

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

Les nouveaux coefficients d'adaptation des fermages viennent d'être publiés et concernent à la fois la Flandre et la Wallonie.

Pour rappel, la Flandre a conservé l'ancien système belge avec une adaptation trisannuelle qui est le fruit d'une concertation entre les locataires et les propriétaires, tandis que la Wallonie a modifié ce système en confiant cette adaptation au seul ministre de l'Agriculture, sans aucune concertation avec les propriétaires.

En Wallonie, c'est en quelque sorte l'administration wallonne de l'agriculture qui fixe les adaptations des fermages en se basant sur son propre rapport d'évaluation de la rentabilité des entreprises agricoles.

Il faut bien constater que ce nouveau système qui donne pleins pouvoirs à l'administration est favorable aux locataires car les fermages wallons sont au fil du temps nettement inférieurs aux fermages autorisés en Flandre.

Ainsi par exemple, pour une terre identique en région sablo-limoneuse située en Province de Brabant, le fermage sera de 440 euros l'hectare en Flandre contre seulement 230 euros en Wallonie.

Pour rappel, les fermages se calculent comme suit :

Revenu cadastral de la parcelle de terre agricole (avant indexation) multiplié par le coefficient adaptateur (tableau ci-dessus) :

COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES POUR 2023 (RÉGION WALLONNE)

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	COEFFICIENT
L'Ardenne	Hainaut	3,36
	Luxembourg	3,56
	Namur	3,53
La Campine Hennuyère	Hainaut	3,18
Le Condroz	Hainaut	3,79
	Liège	3,89
	Namur	3,79
La Fagne	Hainaut	3,24
	Namur	3,24
La Famenne	Hainaut	3,18
	Liège	3,52
	Luxembourg	3,36
	Namur	3,18
La Haute Ardenne	Liège	4,14
La Région Herbagère	Liège	4,11
	Luxembourg	4,11
La Région Jurassique	Luxembourg	3,31
La Région Limoneuse	Brabant wallon	3,69
	Hainaut	3,69
	Liège	3,79
	Namur	3,90
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	3,48
	Hainaut	3,48

ISTOCKPHOTOS

COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES POUR 2023 (RÉGION FLAMANDE)		
RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	COEFFICIENT
Brabant Flamand	Région sablonneuse	7,93
	Campine	12,74
	Région sablo-limoneuse	6,65
	Région limoneuse	5,31
Province d'Anvers	Polders	8,61
	Région sablonneuse	8,78
	Campine	12,38
Province de Limbourg	Campine	11,73
	Région sablo-limoneuse	6,91
	Région limoneuse	5,38
	Région herbagère	5,39
Flandre Orientale	Polders	5,68
	Région sablo-limoneuse	5,69
	Région sablonneuse	6,51
	Région limoneuse	5,58
Flandre Occidentale	Dunes	5,30
	Polders	5,20
	Région sablonneuse	8,45
	Région sablo-limoneuse	5,96
	Région limoneuse	5,20

Exemple pour une terre limoneuse en Province de Liège avec un revenu cadastral de 78 euros/ha.

Les fermages pour l'année culturale qui se termine en 2023 seront de 78,00 x 3,79 = 295,62 euros par hectare.

Si le bail à ferme a été convenu pour une période de 18 ans, le fermage sera augmenté de 36 %, s'il est d'une période de 21 ans, de 24 ans ou de 25 ans ou plus, le fermage sera augmenté respectivement de 42 %, 48 % et de 50 %, comme pour un bail de carrière (cette adaptation est valable dans les deux régions).

Pour les bâtiments de ferme soumis au bail à ferme, il existe également une limitation des fermages que nous ne détaillons pas ici, étant donné que peu de bâtiments de ferme sont affermés, compte tenu des très lourdes charges qui pèsent sur les propriétaires-bailleurs (précompte immobilier, taxation au revenu cadastral, assurances, grosses réparations) en contrepartie d'un rendement faible, généralement négatif.

Il existe par ailleurs des avantages fiscaux liés aux baux de longue durée que nous avons déjà détaillés dans Le Cri et sur lesquels nous reviendrons certainement. ■

FAILLITE ET DÉTOURNEMENTS DU SYNDIC JEAN-MICHEL VAN LEYS – SPRL CINAGI

COPROPRIÉTÉS LÉSÉES FAITES VALOIR VOS DROITS AUPRÈS D'AXA

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

A la fin du mois d'août dernier, le SNPC était informé d'éventuels détournements opérés au détriment de copropriétés par le syndic Jean-Michel VAN LEYS (SRL CINAGI).

Il a dès lors lancé un appel aux informations auprès de ses membres pour objectiver les choses.

Malheureusement, au fil des semaines et mois, les détournements ont été confirmés au préjudice de plus d'une dizaine de copropriétés et portant sur des montants dépassant le million d'euros si pas plus.

La situation était à ce point interpellante que l'IPI a pris dans les meilleurs délais les décisions qui s'imposaient mais aussi a fait désigner un administrateur de biens à la société CINAGI pour l'empêcher de poursuivre ses agissements et aider les copropriétés concernées à s'organiser.

Il est important maintenant pour les copropriétés concernées d'une part de faire choix d'un avocat (privilégier les actions au civil et notamment contre AXA, le cas échéant – voir ci-après) et d'autre part de faire une déclaration de sinistre auprès de AXA.

Pour rappel, dans le prolongement des actions du SNPC, pour une meilleure protection des propriétaires et des copropriétaires, l'IPI a été amenée à souscrire une assurance collective responsabilité civile et indélicatesse (voir ci-dessous – garantie cautionnement). Précédemment, déontologiquement, chaque agent immobilier (dont les syndics agrées IPI) était tenu de la faire individuellement mais avec le risque que certains ne soient pas assurés.

Chose importante, cette assurance couvre aussi l'indélicatesse et dès lors des détournements faits par un agent immobilier et en l'occurrence ici un syndic.

Au travers de différents dossiers dans lesquels le SNPC est intervenu pour venir en aide à des propriétaires ou des copropriétés, quasi à chaque fois, AXA fait tout pour ne pas intervenir ou à tout le moins limiter son intervention.

Il faut donc savoir contrer AXA et au besoin introduire une action en justice. C'est d'expérience, le seul langage que ladite compagnie comprend.

Ainsi au niveau du montant du cautionnement, il est prévu :

Article 13 – Montant du cautionnement.

Le montant de la garantie s'élève, par sinistre et par année d'assurance, à 250000 euros par agent immobilier.

Pour le SNPC, par sinistre il faut entendre tout prélèvement individuel. Il ne peut être considéré, que le pot aux roses ayant été découvert en 2022 dans différentes copropriétés, il ne s'agirait que d'un seul sinistre.

Lors d'une récente rencontre avec le bureau de l'IPI, le SNPC a attiré l'attention de ce dernier sur le suivi à donner pour ce qui est de l'indemnisation des copropriétés.

En cas de problème, nos membres peuvent prendre contact avec lui en téléphonant ou en envoyant un mail à Olivier HAMAL 0475/36.09.17 – olivier.hamal@skynet.be

Jeudi 16 février 2023

SNPC NEMS

Il faut indexer vos loyers !

L'indexation des loyers est au cœur des discussions politiques de ces derniers mois.
Que pouvez-vous encore faire en fonction du niveau du PEB du bien donné en location ?
Pour le SNPC, il faut indexer tant qu'il est encore temps.

SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION

Conférence hybride
le jeudi 16 février
(présentiel au siège du SNPC et distanciel via la plateforme zoom)

2 séances au choix : 15h ou 17h

Orateur : Olivier Hamal
avocat et président du SNPC-NEMS

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

ISTOCKPHOTOS

Webinaire
mardis 7 mars, 28 mars et 18 avril 2023

Les aides à la rénovation pour chaque région

2022 aura été une année chargée pour les primes. A chaque région ses procédures. Un webinaire par région vous est proposé afin de vous expliquer ce qui est d'application au niveau administratif et technique.

Webinaire

Mardi 7 mars à 13h30 : Wallonie
Mardi 28 mars à 13h30 : Bruxelles
Mardi 18 avril à 13h30 : Flandre

Orateurs

Robin du Parc
fondateur et CEO de Primes-Services

Camille de Peuter
gestionnaire de subsides chez Primes-services

SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION

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

SNPC NEMS

ISTOCKPHOTOS

ENQUÊTE DE L'IPI SUR LE MÉTIER DE SYNDIC

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Le 8 décembre dernier, des représentants du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires et de l'IPI (Institut des Professionnels des agents Immobiliers) se sont rencontrés. L'objectif pour le SNPC était de prendre connaissance de l'étude réalisée sur le métier de syndic et de ses conclusions.

Interpelé par la pénurie grandissante de syndics, l'IPI a décidé de mener en 2022 une enquête d'envergure sur le métier de syndic afin de comprendre ce qui décourage les acteurs de la professions et ce qui freine ceux qui pourraient y venir. Cette enquête a été menée auprès de 1872 participants, syndics (actifs), stagiaires syndics, membres IPI n'exerçant plus le métier de syndic, employés d'un syndic, étudiants en immobilier...

Si les enseignements sont nombreux, il nous semble essentiel de souligner certains d'entre eux et d'attirer l'attention des copropriétaires sur ceux-ci.

LES RAISONS DU DÉCOURAGEMENT ET DE LA DÉMOTIVATION

Si 64% des répondants se disent satisfaits de leur travail et que 80% affirment que leur travail a du sens à leur yeux, on se laissera surtout interpeler par un chiffre moins optimiste. En effet, **près de la moitié (47%) des syndics disent avoir déjà pensé à quitter la profession.** Cela est inquiétant au vu de la pénurie actuelle.

Si ce nombre est inquiétant, notamment au vu de la pénurie actuelle, l'enquête dévoile quelques raisons qui les a menés à cette réflexion.

Un déséquilibre entre vie professionnelle et vie privée

Selon 58% des participants, le métier de syndic est tellement énergivore et chronophage qu'il impacte négativement leur vie privée. La tenue en soirée des assemblées générales au sein des copropriétés n'est sans doute pas étrangère à ce ressenti.

Les copropriétaires : un manque de connaissance et de reconnaissance

D'après les résultats, 72% des répondants ont déjà dû composer avec des problèmes autres que ceux liés à leur mission de syndic. Un pourcentage qui démontre une méconnaissance du rôle et des compétences du syndic. En outre, 74% des participants pensent que le rôle du syndic n'est pas connu par la société de manière générale tandis que 81% d'entre eux estiment que le métier de syndic souffre d'une image négative auprès de la population. Par ailleurs, les personnes ayant participé à l'enquête soulèvent également un manque de reconnaissance de la part des copropriétaires, sachant que seule la moitié d'entre eux considère qu'elle est respectée par les copropriétaires alors que 38% sont complètement en désaccord avec l'affirmation "Selon moi, mon travail est reconnu et apprécié par les copropriétaires".

Une rémunération inadéquate

A côté des facteurs psychologiques et émotionnels, l'enquête met également en exergue un sentiment d'insatisfaction voire de mécontentement à l'égard de la rémunération. Ainsi, 58% des participants sont complètement en désaccord avec la phrase "Mon salaire correspond à mon investissement dans le travail" tandis que 19% restent neutres et que seuls 23% sont d'accord avec cette affirmation.

L'importance du facteur stress

Des proportions importantes de répondants indiquent des problèmes de stress ou

de burnout : 71% se sentent régulièrement stressés, 58% épuisés physiquement et 47% épuisés émotionnellement. Le stress somatique est un peu moins fréquent avec 47% indiquant ressentir régulièrement des tensions musculaires et 36% des maux de tête. Enfin, 42% mentionnent être régulièrement impliqués dans des querelles ou conflits avec des clients. Bien que l'enquête soit focalisée sur les problématiques rencontrées par les syndics, elle dégage également des aspects positifs du métier qui apportent beaucoup de satisfaction à nos confrères. Notons notamment l'autonomie et le soutien social des collègues, avec respectivement 75% qui jugent avoir une influence sur ce qu'ils font au travail tandis que 67% reconnaissent l'aide et le soutien apportés par leur(s) collègue(s).

UNE PRISE DE CONSCIENCE NÉCESSAIRE DES COPROPRIÉTAIRES

Si le SNPC a très souvent fustigé l'attitude de certains syndics, il a aussi régulièrement répété que la plupart des syndics font très bien leur travail. Les mettre tous dans le même panier serait faire un mauvais procès.

Aussi il est important que les copropriétaires soient conscients qu'on ne peut pas vouloir le beurre et l'argent du beurre et qu'**il faut pouvoir combiner ses attentes et exigences avec un respect du syndic**.

On peut citer par exemple le débat sur l'heure de tenue des assemblées générales en soulignant qu'une AG peut parfaitement se tenir en journée.

On peut plus encore attirer l'attention sur la méconnaissance de bon nombre de copropriétaires du rôle et des compétences du syndic et plus encore de la loi sur la copropriété. Combien de fois par exemple ne sont-ils pas appelés pour résoudre un problème privatif de fuite de robinet alors que cela n'est pas du tout leur prérogative ? Il faut pouvoir accepter qu'un syndic ne donne pas suite à une demande qui n'est pas de son ressort.

Pour terminer, on peut insister sur le fait qu'un travail de qualité se paie. Particulièrement dans un contexte d'inflation, les copropriétés doivent être conscientes que les coûts liés au travail du syndic vont augmenter et il faut l'accepter. On ne peut pas exiger un travail de qualité et demander de travailler pour rien, qui plus est dans un contexte de pénurie.

Assis (de gauche à droite) : Eric Mathay (Président du SNPC bruxellois), Olivier Hamal (Président du SNPC) et Nicolas Watillon (Président de l'IPI)
Debouts (de gauche à droite) : Marianne Palamides (Juriste au SNPC), Patrick Willems (Secrétaire général du SNPC), Frederiek Thiers (Trésorier de l'IPI), Sandrine Gallet (Vice-Présidente de l'IPI) et Valentine Gevers (Administratrice du SNPC et syndic)

Le SNPC a d'ailleurs régulièrement dénoncé certaines pratiques de syndics qui annoncent un prix d'appel plancher en rognant sur les services mais qui se rattrapent ensuite par d'autres frais avec pour conséquence que les copropriétaires se sentent grugés.

QUID DE L'AVENIR ?

Après avoir analysé les résultats de cette enquête menée, l'IPI a décidé de passer à l'élaboration d'un plan d'action qui s'articulera autour de trois piliers majeurs :

- inciter les syndics actuels à continuer à exercer leur profession ;
- susciter des vocations en attirant de nouveaux syndics ;
- renforcer la communication autour de ce métier auprès du consommateur, lequel doit être mieux informé quant au rôle du syndic et l'étendue de ses compétences.

Nous espérons que ce plan d'action sera suivi de résultats, dans l'intérêt du monde de la copropriété dans son ensemble. ■

ABSENCE DE RÉPONSE DES MINISTRES RUDY VERVOORT ET NAWAL BEN HAMOU : MANQUE DE TRANSPARENCE OU MÉPRIS DES PROPRIÉTAIRES ?

Le 14 novembre 2022, le SNPC-NEMS adressait par voie postale un double courrier à l'attention du Ministre Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Rudy Vervoort, et de la secrétaire d'Etat au Logement, Nawal Ben Hamou. Ce courrier était signé par Eric Mathay, Président de la section bruxellois du SNPC et Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC.

A ce jour, aucune réponse n'a été formulée, ni-même un accusé de réception !

La demande du SNPC consiste pourtant, comme vous pouvez le lire dans le courrier, à obtenir un document susceptible d'éclairer les citoyens et de mieux comprendre les motivations du gouvernement dans leur prises de décisions concernant les propriétaires et singulièrement les bailleurs.

L'absence de réponse témoigne au mieux d'une absence de transparence pourtant promise par le gouvernement bruxellois qui s'engageait dans sa déclaration de politique générale à « renforcer la publicité des études commandées par les pouvoirs publics régionaux », au pire à un mépris des propriétaires.

Nous attendons toujours ce document dans sa version finale et nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites réservées à ces deux courriers.

Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat

Monsieur Rudi Vervoort
Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue Ducale 7
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 14 novembre 2022

Monsieur le Ministre Président,
Madame la Secrétaire d'Etat,

A plusieurs reprises, la Secrétaire d'Etat au Logement a fait référence à l'**étude commandée à l'Université Saint-Louis sur la concrétisation du droit au logement sous l'angle de la pauvreté** qui vous a été remis dans sa version définitive en juillet 2021.

A la page 110 de la Déclaration de Politique générale du Gouvernement Bruxellois, celui-ci s'engage à plus de transparence en prenant l'engagement suivant : « De même, le Gouvernement renforcera la publicité active des études commandées par les pouvoirs publics régionaux au sein d'une « Bibliothèque du savoir public » accessible électroniquement. »

Conformément à la Constitution qui stipule dans son article 32 que *« Chacun a le droit de consulter chaque document administratif et de s'en faire remettre copie, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134." Et l'article 134 est relatif aux compétences des régions »*, conformément également au décret ordonnance du 16 mai 2019 sur la publicité des actes administratifs, pourriez-vous demander aux services compétents de nous faire parvenir le **rapport définitif** ?

Nous vous remercions d'avance du suivi que vous accorderez à notre demande et vous prions de croire, Monsieur le Ministre Président, Madame la Secrétaire d'Etat, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Eric Mathay
Président du SNPC Bruxellois

Patrick Willems
Secrétaire général du SNPC

SNPC-NEMS asbl
Boulevard de l'Empereur, 24/5 - 1000 Bruxelles
Tél : 02/512.62.87 • E-mail : office@snpc-nems.be
IBAN : BE66 3631 2880 6643 • BIC : BBRUBEBB • N° d'entreprise : 0419.738.202
www.snpc-nems.be

tional des Propriétaires et Copropriétaires
genaars en Mede-Eigenaars Syndicaat

Madame Nawal Ben Hamou
Secrétaire d'Etat au Logement
Boulevard du Régent, 21-23
1000 Bruxelles

t a fait référence à l'**étude commandée à l'Université nt sous l'angle de la pauvreté** qui vous a été remis

u Gouvernement Bruxellois, celui-ci s'engage à plus e même, le Gouvernement renforcera la publicité régionaux au sein d'une « Bibliothèque du savoir

le 32 que *« Chacun a le droit de consulter chaque f dans les cas et conditions fixés par la loi, le elatif aux compétences des régions »*, 2019 sur la publicité des actes administratifs, ire parvenir le **rapport définitif** ?

à notre demande et vous prions de croire, n l'assurance de nos salutations distinguées.

Eric Mathay
Président du SNPC Bruxellois

Patrick Willems
Secrétaire général du SNPC

Caution – Absence de clause prévoyant la reconduction de l'engagement en fonction des suites du bail

A l'attention du service juridique,

La caution de mon locataire m'informe ne plus être tenue des obligations souscrites par mon locataire, en exécution du bail qui nous lie. Le bail a été prorogé et aucun congé n'a été envoyé.

Vous trouverez en pièce jointe une copie du bail. Pouvez-vous me dire quelle est la bonne interprétation ?

Très cordialement,
M.P.

Chère Madame,

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

A défaut d'avoir mentionné dans le bail que l'engagement de la caution vaut pour le renouvellement, la reconduction, la prorogation, la prolongation, etc. du bail, la personne qui s'est portée caution s'engage pour la durée initialement prévue du bail.

L'engagement de la caution s'interprète restrictivement. Il est nécessaire d'expressément indiquer dans le bail que l'engagement de la caution vaut pour le renouvellement, la reconduction, la prorogation, la prolongation, etc.

N.B. : Les baux du SNPC-NEMS prévoient expressément cette clause et garantissent ainsi les intérêts du propriétaire-bailleur.

En cas de question supplémentaire, veuillez nous contacter 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

Flandre: copropriété et certificat PEB pour les parties communes

Bonjour,

Je souhaite mettre en location un appartement situé dans une copropriété en Flandre.

J'ai entendu dire qu'il fallait désormais disposer d'un PEB pour les parties communes de l'immeuble.

Qu'en est-il ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Y.M.
Vilvoorde

Cher Monsieur,

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

En Flandre, depuis le 1er janvier 2023, les immeubles d'habitation comprenant de 5 à 14 lots doivent disposer d'un « EPC certificat » (certificat PEB) pour les parties communes.

En cas d'absence de ce certificat, la copropriété ou le copropriétaire pourrait devoir payer une amende de 500 à 5000 €.

Cette obligation était déjà d'application depuis le 1/01/2022 pour les immeubles de minimum 15 lots et s'appliquera également aux immeubles de 2 à 4 lots à partir du 1er janvier 2024.

Bien cordialement.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC sur

Vivaqua

Madame, Monsieur,

Je vous envoie ce courriel pour la rubrique du « p'tit Cri des Lecteurs ».

Au mois de septembre 2022, j'ai communiqué 5 index de compteurs à Vivaqua.

Malgré 2 suivis, je n'ai toujours pas reçu la facture de consommation annuelle 4 mois plus tard. Vivaqua explique qu'il « est impossible de sortir les factures. Suite au passage à un nouveau logiciel la facturation rencontre quelques difficultés ».

Je suppose que je ne suis pas la seule en attente de factures. Avez-vous connaissance de ces difficultés et pouvez-vous éventuellement donner des informations à vos lecteurs ?

Avec mes remerciements au SNPC.

Jacqueline H.

Cher Monsieur,

Nous avons bien pris connaissance de votre courrier du 7 janvier.

Vous êtes malheureusement loin d'être la seule personne concernée.

Vivaqua rencontre des problèmes de facturation depuis qu'elle a changé de logiciel voici plus d'un an ! Ceux-ci ne sont toujours pas résolus et des dizaines de milliers de clients ne reçoivent plus leur décompte périodique.

Etat donné que plus aucune facture d'acompte trimestriel n'est envoyée depuis le mois d'août, les acomptes trimestriels intermédiaires suivants seront plus élevés pour compenser. Vivaqua avait précisé dans l'Echo du 29 septembre que « les factures d'acompte seront établies en lissant le montant des acomptes qui n'auraient pas encore été adressés depuis le début de l'année. Le consommateur ne sera donc pas invité à les payer en une fois. L'impact du retard sera ainsi étalé sur les provisions à venir jusqu'au prochain relevé de compteur »

Il est aussi indiqué que, en cas de difficulté de paiement d'une facture de régularisation, un plan de paiement peut être accordé par Vivaqua afin d'étaler les paiements sur plusieurs mois.

Bien cordialement.

Le service juridique

Plan cadastral et limites de propriété officielles

Madame, Monsieur,

Je me permets de venir vers vous concernant le « Cri » de ce mois de janvier. À la lecture de votre revue, en page 26, dans l'article « CadGIS, le portail qui vous veut du bien », paragraphe 3 : À quoi ça sert ? » J'ai constaté une erreur.

« 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 … »

Il est faux de dire que le plan cadastral représente les limites de propriété officielles. Le plan cadastral est un croquis qui représente la situation fiscale d'un bien. Les limites de propriété OFFICIELLES sont celles de fait, suivant le nouveau code civil et à défauts le titre de propriété, les bornages réalisés par un géomètre-expert et les bornages amiables entre les parties.

Il faut faire attention avec cet « adage » que le plan cadastral représente les limites d'une parcelle. Il y a beaucoup d'erreurs dans le plan cadastral !

Cordialement,

J. H., géomètre expert

Il convient de nuancer cette affirmation de ***« limites de propriété officielles »*** que constituerait le plan cadastral. L'auteur insistait cependant dans sa phrase sur « le ***souhait de vérifier*** les limites de propriété officielles ».

Le plan cadastral est en effet un des éléments de preuve parmi d'autres, mais n'a effectivement pas valeur probante du droit de propriété. Le cadastre est avant tout un registre établi par l'administration fiscale en vue de la perception de l'impôt.

En vertu des nouvelles dispositions du Code civil (article 3.61), les limites de propriété sont déterminées dans l'ordre hiérarchique suivant :

- par la prescription acquisitive ;
- par l'acte authentique de bornage ;
- par les titres de propriété ;
- si ceux-ci n'offrent pas non plus de réponse certaine, les limites de la parcelle sont établies selon l'état de la possession et les autres indices de fait, parmi lesquels la clôture de fait et les documents cadastraux.

Merci de votre courriel qui nous a permis d'apporter ces précisions.

Le service juridique

Nos publications

NOUVEAUX TARIFS

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

Les baux

		TVAC	PORT	TOTAL
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 ?

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

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

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

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	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 €

Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

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*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179.87*	180.54*	180.57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*

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*	175,72 *

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*	154,45*

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*	127,89*

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).

Les services du Syndicat pour ses membres

NOUVEAUX TARIFS

Nouveaux tarifs à partir du 1er 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 € (si paiement 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 Crelan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) - Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires. Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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 19 h		14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h	
Wavre				9h30-13h30 les 2e et 4e 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.

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

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

Publications du SNPC

Prix membre: ~~17 €/3~~ **12 €/3**
Frais de port : 6,25 €

Le petit manuel de la défense en justice

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

> Prix : 5,00 €
Frais expédition : 4,20 €

Le petit manuel de l'entretien locatif

Pour une relation locataire-propriétaire harmonieuse

> Prix : 6,00 €
Frais expédition : 4,20 €

Le petit manuel de la mise en location

12 conseils élémentaires pour bien débuter votre location

> Prix : 6,00 €
Frais expédition : 4,20 €

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique

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 45€ TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25e 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 2e et 4e 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

Éditeur responsable : Olivier Hamal - Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles