

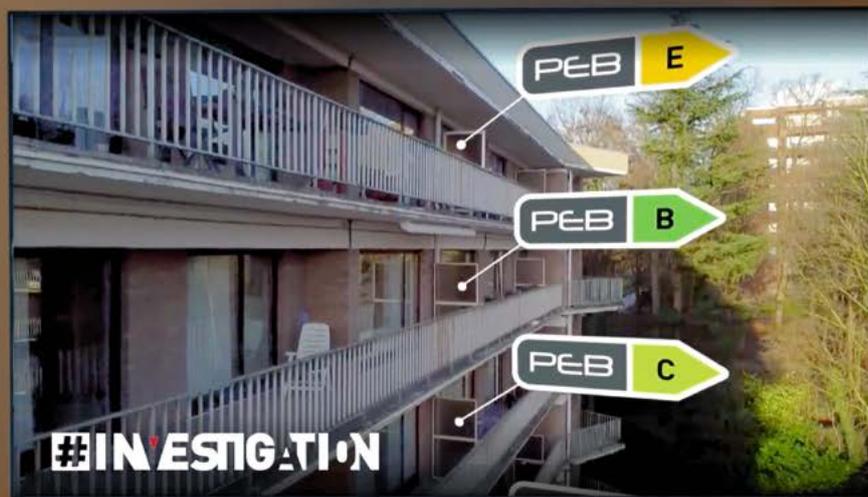
# le cri

N°472  
MARS  
2023

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

## POUR LA RTBF, PEB = PERFORMANCE EMBARRASSANTE DES BÂTIMENTS

> p. 7



**Flandre : un certificat  
PEB obligatoire pour  
les parties communes**

> p. 11

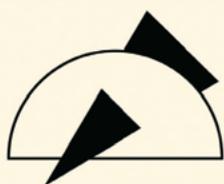
**Succession : il est peut-  
être temps de penser  
à rédiger un testament**

> p. 22

**Wallonie :**  
**plus d'hébergements  
touristiques sans permis  
d'urbanisme**

> 26

# Votre Crédit Hypothécaire



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



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

Agréé par :



Et d'autres...

# Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

**delta lloyd**  
LIFE



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

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



Grégoire VERBEEK  
Agréé IPI 503.303  
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



# EN TOUTE TRANSPARENCE QUELLES SONT LES RECETTES ET LES DÉPENSES DU SNPC ?

PAR OLIVIER HAMAL, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS

A une époque où il est beaucoup question de transparence financière des partis politiques, des syndicats etc., nous avons jugé opportun de jouer carte sur table et d'expliquer à nos membres et au grand public en général comment le SNPC fonctionne et se finance.

**D**epuis 2013, toutes les activités du SNPC se déploient autour de deux Asbl, l'Asbl Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) et l'Asbl La Propriété Privée (PP). Précédemment, le SNPC fonctionnait en association de fait et la PP était utilisée pour l'introduction de procédures en justice, ayant la personnalité juridique.

Bien qu'existant depuis de nombreuses années, la PP a dû être activée dès 2011 car suivant des directives émanant de l'administration de la TVA, différents de nos services devaient être soumis à la TVA et notamment les ventes de baux, d'ouvrages, etc. ou encore nos consultations juridiques payantes. Nous souhaitons en outre bien scinder les activités soumises à TVA et celles qui ne le sont pas pour éviter toute discussion.

Mais c'est l'Asbl SNPC qui est le *navire amiral* et qui perçoit les cotisations de nos membres. Si la vente des baux, brochures, consultations juridiques payantes, etc. procurent à la PP des recettes (2021) pour près de 200.000 €,

ce sont les cotisations de nos membres qui constituent notre principale recette soit près de 1.108.939 €.

Le SNPC ne vit que grâce à ses membres par le biais de leurs cotisations et, nous insistons à ce sujet, **sans aucun subside public** contrairement aux associations de défense des locataires largement subventionnées par les pouvoirs publics. ▶

IL SERA À NOUVEAU SIGNALÉ QUE CONTRAIREMENT À D'AUTRES ORGANISATIONS SYNDICALES BIEN CONNUES, LES RESPONSABLES DU SNPC NE PERÇOENT NI ÉMOLUMENTS, NI JETONS DE PRÉSENCE ETC. ILS EXERCENT LEURS FONCTIONS À TITRE GRATUIT.

- ▶ A quelles dépenses sont affectées les cotisations perçues par le SNPC ?

Les dépenses pour 2021 se sont élevées à 1.043.439 € soit :

- > Approvisionnements et marchandises (dépenses liées au CRI : graphisme, impression, frais d'envoi ; frais d'appels et de rappels de cotisations ; rétrocessions aux sections, etc.) 288.948,98 €, soit 27,69 %
- > Services et biens divers (loyers et charges locatives pour les bureaux de Bruxelles, frais d'entretien, abonnements divers, fournitures de bureau, frais postaux, assurances, prestataires informatiques et comptables, secrétariat social, etc.) 329.696,97 € - soit 31,59 %

- > Frais de personnel (salaires, charges sociales, assurance groupe pour le personnel, etc.) 414.680,15 €, soit 39,72 %

- > Amortissement sur matériel 10.113,64 %, soit 1 %

**Il sera à nouveau signalé que contrairement à d'autres organisations syndicales bien connues, les responsables du SNPC ne perçoivent ni émoluments, ni jetons de présence etc. Ils exercent leurs fonctions à titre gratuit et ne se voient rembourser que leurs frais de déplacement.**

Si pour 2021, le SNPC clôture l'exercice par un résultat positif de 65.499,73 € tenant compte des produits financiers et des charges du même type, il est de 62.604,68 €.

## FONDS POUR LES ACTIONS EN JUSTICE

L'expérience de ces dernières années nous a montré que le seul moyen de défendre les propriétaires, les bailleurs mais aussi les copropriétaires est de lancer des actions en justice principalement devant le Conseil d'Etat ou devant la Cour constitutionnelle.

Mentionnons à titre exemplatif le recours devant la Cour constitutionnelle contre le saut d'index en Région wallonne (2016) et qui fut annulé en 2018.

Ce type de recours nécessite de faire intervenir des cabinets d'avocats compétents mais cela coûte cher.

Nos moyens usuels ne nous le permettent pas au risque de mettre en danger notre équilibre financier déjà précaire au vu des chiffres que nous vous communiquons dans le présent éditorial.

C'est pourquoi nous avons dû solliciter nos membres dans le cadre d'un fonds spécial action en justice.

Nous sommes particulièrement reconnaissants à nos membres qui y ont contribué et qui y contribuent encore car nous avons lancé récemment un nouvel appel auprès d'eux.

Pour des raisons stratégiques nous ne souhaitons pas vous donner de chiffres précis sur les montants récoltés à ce jour et sur leur affectation.

Mais sachez qu'un recours coûte vite dans les 20 à 25.000 € + TVA 21%.

Or nous devons en l'état soutenir des procédures, à savoir :

- > Le recours devant la Cour constitutionnelle contre le moratoire hivernal en Région wallonne (entre le 1<sup>er</sup> novembre et 15 mars 2023) sans indemnisation des bailleurs
- > Les recours contre le plafonnement ou la suppression de l'indexation des loyers suivant le niveau de PEB devant la Cour Constitutionnelle en Région flamande, en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale
- > Le recours contre le plafonnement de l'indexation des loyers devant la Cour constitutionnelle en Région de Bruxelles-Capitale

Faites les comptes !

Mais malheureusement, l'Asbl la PP est chroniquement en perte et doit être supporté par l'Asbl SNPC et pour l'exercice 2021 tel était le cas pour 105.761,43 €. Ce qui nous met globalement en déficit.

Des mesures ont bien évidemment été prises pour limiter les pertes de l'Asbl PP et **nos membres comprendront dès lors mieux que nous ayons dû augmenter nos cotisations au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et au 1<sup>er</sup> janvier 2023** d'autant plus que, en raison de l'inflation, les salaires de notre personnel augmenteront de près de 65.000 € rien que pour 2023.

Il était aussi indispensable pour ne pas grever notre fonctionnement journalier que nous créions un fonds action en justice (voir encadré).

Les comptes de nos Asbl SNPC et PP font l'objet de publications officielles et peuvent être aisément consultés. Au besoin, sur simple demande, nos membres et toute personne extérieure peuvent venir les consulter.

La défense des propriétaires, des bailleurs et des copropriétaires nécessite des moyens et plus nombreux nous serons, plus nous pourrons agir utilement pour leur offrir non seulement des services mais aussi assurer leur défense devant l'appétit grandissant des pouvoirs publics vis-à-vis de la propriété immobilière. ■

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.

Retrouvez  
le SNPC sur



## ÉDITORIAL

> En toute transparence. Quelles sont les recettes et les dépenses du SNPC ? 3

## APPEL AUX MEMBRES

> Le SNPC recherche différents profils de bailleurs pour des actions en justice 6

## PROPRIÉTÉ

> Pour la RTBF, PEB = Performance Embarrassante des Bâtiments ! 7

## RÉGION FLAMANDE - VENTE

> Flandre, un certificat PEB obligatoire pour les parties communes en cas de vente 11

## RÉGION BRUXELLOISE - BAIL COMMERCIAL

> Bail commercial : du nouveau à Bruxelles 12

## COPROPRIÉTÉ

> Comptes bancaires : le député Patrick Prévot au secours des copropriétés 14

## PROPRIÉTÉ

> Réparation à frais communs d'un mur de clôture détérioré suite à la pression des terres : une règle absolue ? 18

## SUCCESSIONS

> Il est peut-être temps de penser à rédiger un testament. 22

## RÉGION FLAMANDE - VENTE

> Région flamande : toute vente ou donation immobilière devra être accompagnée d'un inventaire « amiante » 24

## RÉGION WALLONNE - URBANISME

> Plus d'hébergements touristiques sans permis d'urbanisme en Wallonie 26

## DROIT DE LA CONSTRUCTION

> Responsabilité décennale et obligations de garantie de l'entrepreneur en bref 28

## PATRIMOINE

> Mécenat des artisans 2023 31

## FISCALITÉ

> Requalification en revenus professionnels 32

**LE P'TIT CRI DES LECTEURS 35**

**LES CONFÉRENCES DU SNPC 36**

**NOS PUBLICATIONS 37**

**INDICES-SANTÉ 38**

**LES SERVICES DU SNPC 39**

**CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40**

# Appel aux membres



## Le SNPC recherche différents profils de bailleurs pour des actions en justice

### Pour renforcer ses actions en justice, le SNPC recherche différents profils de bailleurs:

- > des bailleurs victimes du moratoire hivernal décrété par la Région wallonne entre le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et le 15 mars 2023 ;
- > des bailleurs qui donnent en location un bien en Région de Bruxelles Capitale à des fins commerciales;
- > des commerçants personne physique, propriétaires de leur commerce dans lequel ils y exercent leur activité commerciale en région de Bruxelles-Capitale.

Attention à bien prendre connaissance des profils plus précisément détaillés dans l'article.

**Il est important de préciser que le SNPC prendra en charge tous les frais liés aux procédures.**

#### **Action contre le moratoire hivernal instauré en Wallonie**

La Région wallonne a instauré, en principe de manière exceptionnelle, un moratoire sur les expulsions entre le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et le 15 mars 2023.

Aucune indemnisation n'a été prévue alors même qu'une telle mesure est de nature à occasionner un préjudice certain aux bailleurs concernés.

Le SNPC souhaite dès lors soutenir quelques bailleurs dans l'introduction d'une action en indemnisation contre la Région wallonne s'appuyant sur un arrêt de la Cour constitutionnelle du mois de juillet 2022.

#### **Le profil est le suivant:**

- > des bailleurs qui ont obtenu un jugement de résiliation de bail et de condamnation à des arriérés et autres sommes dues en septembre, octobre voire novembre 2022;
- > jugement qui a été immédiatement signifié pour faire courir les délais d'expulsion;
- > dans le prolongement l'huissier instrumentant n'a pu exécuter en raison du moratoire.

Si vous répondez à ces **3 critères combinés**, nous vous invitons à prendre contact avec Olivier Hamal par

courriel (olivier.hamal@skynet.be) ou par téléphone au 0475/36.09.17.

#### **Action contre la limitation de l'indexation des baux commerciaux à Bruxelles**

La Région bruxelloise a instauré sur son territoire, pour un an, un plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux.

Le SNPC ne peut accepter cette mesure discriminatoire à plus d'un titre et va introduire prochainement avec l'UPSI un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle.

**Il souhaite pouvoir associer à cette procédure en prenant en charge les frais avec l'UPSI, l'un ou l'autre bailleur et propriétaire occupant concerné. Il est en effet utile de montrer à la Cour constitutionnelle des cas concrets.**

#### **Les 2 profils recherchés sont les suivants:**

- > Des bailleurs personnes physiques ou morales (sociétés) qui donnent en location un bien en Région de Bruxelles-Capitale à des fins commerciales dans le cadre d'un bail commercial et dont le locataire est une chaîne nationale ou internationale de vente.  
En effet, ce type de locataire ne souffre aucunement de l'inflation en cours et de l'indexation des loyers qui en découle de ses loyers car il répercute l'augmentation de ses coûts sur les prix de vente de ses produits ou services.
- > Des commerçants personne physique, propriétaires de leur commerce, dans lequel ils y exercent leur activité commerciale.

**Si vous répondez à un de ces deux profils**, là aussi nous vous invitons à prendre contact avec Olivier Hamal par courriel (olivier.hamal@skynet.be) ou par téléphone au 0475/36.09.17.



# POUR LA RTBF, PEB = PERFORMANCE EMBARRASSANTE DES BÂTIMENTS !

Par **Eric MATHAY**, reviseur d'entreprises honoraire, Président de la régionale bruxelloise du SNPC



L'émission INVESTIGATION du 8 février diffusée sur la RTBF était consacrée au certificat PEB. La RTBF a testé la fiabilité du certificat PEB, un même logement reçoit 5 scores différents. Bienvenue dans l'épisode 3 de votre série « le surréalisme à la belge ».

**D**ans LE CRI d'octobre 2022, nous avons titré « *Certificat PEB - Un bel exemple de surréalisme à la belge* ». L'article a fait réagir un nombre considérable de membres, les médias presse écrite, parlée et télévisée se sont emparés du sujet.

Dans LE CRI de novembre 2022, nous étions revenu sur le sujet et nous avons publié les principales réactions reçues de nos membres, les unes plus édifiantes que les autres. A relire.

Depuis lors, les réactions ont continué à pleuvoir, le sujet étant éminemment contesté.

Comme annoncé, le SNPC a introduit trois requêtes en annulation devant la Cour constitutionnelle contre l'Ordonnance bruxelloise et contre les Décrets flamands et wallons qui limitent et interdisent l'indexation des loyers en fonction du score énergétique affiché sur le certificat PEB.

L'émission INVESTIGATIONS diffusée par la RTBF le 8 février dernier était consacrée au certificat PEB. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que le reportage était pour le moins « décapant » au pire « assasin » pour ce certificat PEB que nous avons renommé « Performance Erronée du Bâtiment ».

Vous pouvez revoir cette émission sur AUVIO (RTBF) ou en vous connectant sur le site du SNPC et en cliquant sur le lien.

Le journaliste Emmanuel MORIMONT de la RTBF et son équipe ont vraiment mis en évidence ce que nous dénonçons avec force et vigueur : l'absence totale de fiabilité de ce certificat PEB, l'incohérence de la méthodologie de calcul et l'incompétence manifeste de certains certificateurs agréés.

## 5 CERTIFICATEURS = 5 RÉSULTATS POUR UN MÊME LOGEMENT !

Dans la première séquence de l'émission, une maison a été examinée et les données recueillies ont alors été encodées dans les logiciels (différents) des 3 Régions de notre beau pays. Conclusions : 3 résultats différents ! En Wallonie : PEB C (217 kWh/m<sup>2</sup>), en Flandre : PEB C (241 kWh :m<sup>2</sup>) et à Bruxelles ▶



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

**Lift Expertise**

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

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

Nous réalisons une étude complète  
sur toutes les faisabilités

**35 années d'expérience à votre service**  
Toute notre connaissance de l'ascenseur  
à votre disposition



NOUS DÉNONÇONS AVEC FORCE ET VIGUEUR L'ABSENCE TOTALE DE FIABILITÉ DU CERTIFICAT PEB, L'INCOHÉRENCE DE LA MÉTHODOLOGIE DE CALCUL ET L'INCOMPÉTENCE MANIFESTE DE CERTAINS CERTIFICATEURS AGRÉÉS.



- PEB E- (271 kWh/m<sup>2</sup>). La même maison est donc censée consommer 25% de plus à Bruxelles qu'en Wallonie. Surréalisme purement belge.

Dans la seconde séquence, la consommation théorique mentionnée est de 239 kWh/m<sup>2</sup>/an. Et le propriétaire fait observer que la consommation réelle sur base de ses factures a été de 66 kWh/m<sup>2</sup>/an sur une période de 10 ans. C'est-à-dire **3,5 moins** que la consommation théorique.

Au passage, épinglons que le PEB des bâtiments publics est basé sur la consommation réelle et non sur la consommation théorique qui, elle, est appliqué aux habitations résidentielles. Encore une curiosité dans le paysage surréaliste belge...

Dans la troisième séquence, un immeuble à appartements à Uccle, les mêmes appartements ont tous des scores énergétiques différents. Les scores varient de B à E !!!!! Incroyable mais vrai.

Dans la quatrième séquence, le même appartement est contrôlé par 5 certificateurs agréés différents. Conclusions : 5 résultats différents. Oui 5 ! Le meilleur score est de 179 kWh/m<sup>2</sup>/an (PEB D), le plus mauvais est de 264 kWh/m<sup>2</sup>/an (PEB E-). Différence : 47 % d'écart. Mais ici, le plus irréaliste, c'est la qualité des certificateurs : l'un n'avait pas de mètre avec lui, l'autre n'était pas agréé, le troisième en conflit d'intérêt manifeste car proposant ses services comme agence immobilière, le quatrième n'avait pas vu l'isolation évidente du plafond dans les caves... Mais aussi, les surfaces mesurées différaient. L'un avait calculé une surface de 54 m<sup>2</sup> l'autre de 73 m<sup>2</sup>. Tout cela n'est pas sérieux du tout.

### UN SYSTÈME ALÉATOIRE ET DISCRIMINATOIRE À REVOIR DANS SA GLOBALITÉ

Mais que dire alors de la séquence filmée dans les maisons (sociales) du LOGIS-FLOREAL à Watermael-Boitsfort en région bruxelloise ?

Les châssis double vitrage qui existaient ont été remplacés par des châssis simple vitrage. Oui vous lisez bien, je ne me trompe pas dans la rédaction de la phrase. De l'argent public (nos impôts) gaspillé de telle sorte, c'est écœurant et révoltant. Et en plus, vous verrez que les toitures de ces maisons ne sont pas du tout isolées, au point que l'un des intervenants affirmait qu'il « chauffe les nuages »...

Le journaliste de la RTBF a interrogé le Ministre de l'Environnement bruxellois écolo Alain Maron. Que répond-il à de telles constatations ? Il répond au journaliste qu'il ne nie pas le problème : « Ici, il y a une échelle d'écart entre le pire et le meilleur. C'est encore de trop. On est bien d'accord. Ça signifie que le travail n'a pas été fait de manière suffisamment fine. C'est vrai que sur le métrage d'un bien, a priori, les chiffres devraient être les mêmes ». (voir RTBF).

**Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:**

- AUGMENTER LE REVENU DE VOS TERRES
- DISPOSER DE VOS BIENS QUAND BON VOUS SEMBLE
- SAUVEGARDER LA VALEUR DE VOTRE PATRIMOINE RURAL

Conscient de la complexité croissante de l'agriculture, **SOGESA** est là pour simplifier la vie de tous ceux qui possèdent des terres et pâtures ou qui désirent en acquérir.

**Contactez-nous sans tarder!**  
**SOGESA**

RUE DU CHENET, 1  
5 150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



Dans la quatrième séquence, le même appartement est contrôlé par 5 certificateurs agréés différents. Conclusions : 5 résultats différents. Le meilleur score est de 179 kWh/m<sup>2</sup>/an (PEB D), le plus mauvais est de 264 kWh/m<sup>2</sup>/an (PEB E). Différence : 47 % d'écart.

► Le Ministre ajoute dans l'interview « *On doit progressivement améliorer les procédures, les logiciels d'encodage, la formation, la vérification, etc. pour minimiser les différences et à la fin, on doit arriver à un certificat de plus en plus fiable* ». Bel aveu de sa part des manquements actuels !

Que penser alors de la déclaration de ce certificateur qui réalise 15 certificats par jour, son record étant de 20 en une journée. Cela démontre – s'il le fallait encore – la piètre qualité des contrôles et la non-fiabilité de ce certificat PEB.

Mais entretemps, ce certificat PEB qui était purement informatif est devenu punitif. Les bailleurs ne peuvent plus indexer les logements avec un mauvais PEB (F ou G) ou doivent limiter l'indexation avec un PEB E.

Les banques sont désormais très attentives à ce certificat et y accordent malheureusement une importance qu'il n'a absolument pas.

Comme nous le disions, le SNPC a introduit les requêtes en annulation devant la Cour constitutionnelle.

L'épisode 3 se termine ici, mais rassurez-vous, la série n'est pas finie. Nous reviendrons avec d'autres épisodes .... À suivre comme on dit. ■

**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**

### **i Liens utiles :**

1. **La chronique sur *Matin Première* :**  
<https://auvio.rtf.be/media/les-sequences-de-matin-premiere-le-focus-les-incoherences-des-mesures-du-peb-2995956>
2. **L'émission complète *#Investigation* :**  
<https://auvio.rtf.be/media/investigation-2996326>
3. **L'article écrit :** <https://www.rtf.be/article/investigation-on-a-teste-la-fiabilite-du-certificat-peb-un-meme-logement-recoit-5-scores-differents-11149274>

# FLANDRE, UN CERTIFICAT PEB OBLIGATOIRE POUR LES PARTIES COMMUNES EN CAS DE VENTE

Par Daisy Opdebeek, juriste au SNPC-NEMS



La crise énergétique n'influence pas seulement nos factures. Les législateurs des différentes régions de notre pays essaient aussi de plus en plus d'installer des règles par rapport à la consommation énergétique des bâtiments.

**P**ar conséquent, le certificat PEB (le rapport, fait par une société agréée concernant la consommation d'énergie) devient de plus en plus important. Durant les mois d'octobre et novembre 2022, ont été votés dans les différentes régions des décrets/ordonnance qui ont lié l'indexation des loyers au résultat de ce fameux PEB.

Désormais, en Flandres, le législateur va encore plus loin...

Jusqu'au 31 décembre 2022, en cas de vente d'un logement, un PEB était obligatoire pour la partie privative et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 il est également devenu obligatoire pour les parties communes des grands immeubles, c'est-à-dire ceux à partir de 15 lots.

Un PEB pour les parties communes a pour mission de décrire l'état énergétique des couloirs, des murs, des installations et appareils communs, l'isolation du toit.

Par contre, depuis le 1 janvier 2023, dans certains cas, un PEB doit également être dressé pour les parties communes d'un immeuble situé en région Flamande.

Les nouvelles règles sont les suivantes :

- > Les immeubles résidentiels avec 5 à 14 lots doivent avoir obligatoirement un PEB pour les parties communes
- > les grands bâtiments non-résidentiels doivent également posséder un PEB

- > Pour les petits immeubles résidentiels (2 à 4 lots), l'obligation d'avoir un PEB pour les parties communes entrera en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Il est important de noter que cette obligation n'existe pas seulement au moment d'une vente d'un logement puisque ce PEB est également obligatoire en cas de mise en location d'un logement.

Par contre, pour les grands bâtiments non résidentiels, cette obligation existe uniquement au moment d'une vente ou d'un acte conférant un droit d'emphytéose ou de superficie.

En résumé les propriétaires/bailleurs d'un immeuble d'appartements en Flandres devront être très attentifs au sujet des documents nécessaires à posséder. Sinon, ils risquent une amende dont le montant dépend du nombre de lots dans l'immeuble et varie environ entre 500 et 5.000 euros.

Pour rappel, un certificat PEB expire après 10 ans. Ce délai de validité vaut aussi pour le PEB des parties communes.

Pour le moment, il n'existe pas encore une obligation similaire en région Bruxelloise ; en région Wallonne, par contre, il existait déjà une obligation d'avoir un certificat concernant les parties communes pour certains cas et certains éléments.

Comme le PEB devient de plus en plus important, on peut s'attendre aux règles similaires à Bruxelles. ■



# BAIL COMMERCIAL : DU NOUVEAU À BRUXELLES

## ORDONNANCE DU 15.12.2022 – LIMITATION DE L'INDEXATION DES BAUX COMMERCIAUX

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



Cette ordonnance introduit, pour la Région de Bruxelles, une dérogation à l'article 1728bis de l'ancien Code civil pour les baux commerciaux et ce pendant une durée d'un an à partir du 22 décembre 2022, pour autant que le bail prévoit bien une indexation, ce qui est le cas pour presque tous les baux. Cette ordonnance introduit une nouvelle formule.

**L**e loyer de base est d'abord réduit à 0,99 % de son montant. L'indice de base subsiste, tandis que le nouvel indice est nouveau, soit l'indice 0 énergie qui remplace donc l'indice santé pour le calcul des loyers.

Toutefois, si le bail commercial est entré en vigueur après le 1/7/2021 ou si le loyer de base a été fixé par jugement ou par convention après cette date, la formule d'indexation est la suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice 0 énergie}}{\text{Indice 0 énergie de base}}$$

Par indice 0 énergie, il faut entendre, explique l'ordonnance, l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques, publié par STATBEL.

L'indice 0 énergie de base est celui, du mois précédent le mois pendant lequel la convention a été conclue tandis que le nouvel indice 0 énergie est celui du mois qui précède la date d'anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

**Par contre**, pour les baux conclus avant le 1<sup>er</sup> février 1994, dans la définition du paragraphe 2 al. 4 de l'ordonnance, l'indice santé est remplacé par l'indice des prix à la consommation publié par STATBEL.

Rappelons à nos lecteurs que le SNPC et l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) vont introduire un recours en annulation contre cette ordonnance devant la Cour constitutionnelle.

Les dispositions contractuelles, dont l'effet excéderait le calcul prévu ci-dessus, sont réductibles à celles-ci.

Le gouvernement bruxellois aurait été bien inspiré d'illustrer l'ordonnance par un cas précis. Il a cependant publié un tableau que nous reproduisons ci-après et qui peut-être consulté sur le site suivant :

➔ <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=8047ea15-c1ce-405c-b27e-9d877c20f8d3>

Ces nouvelles dispositions ne manqueront pas d'amener des discussions

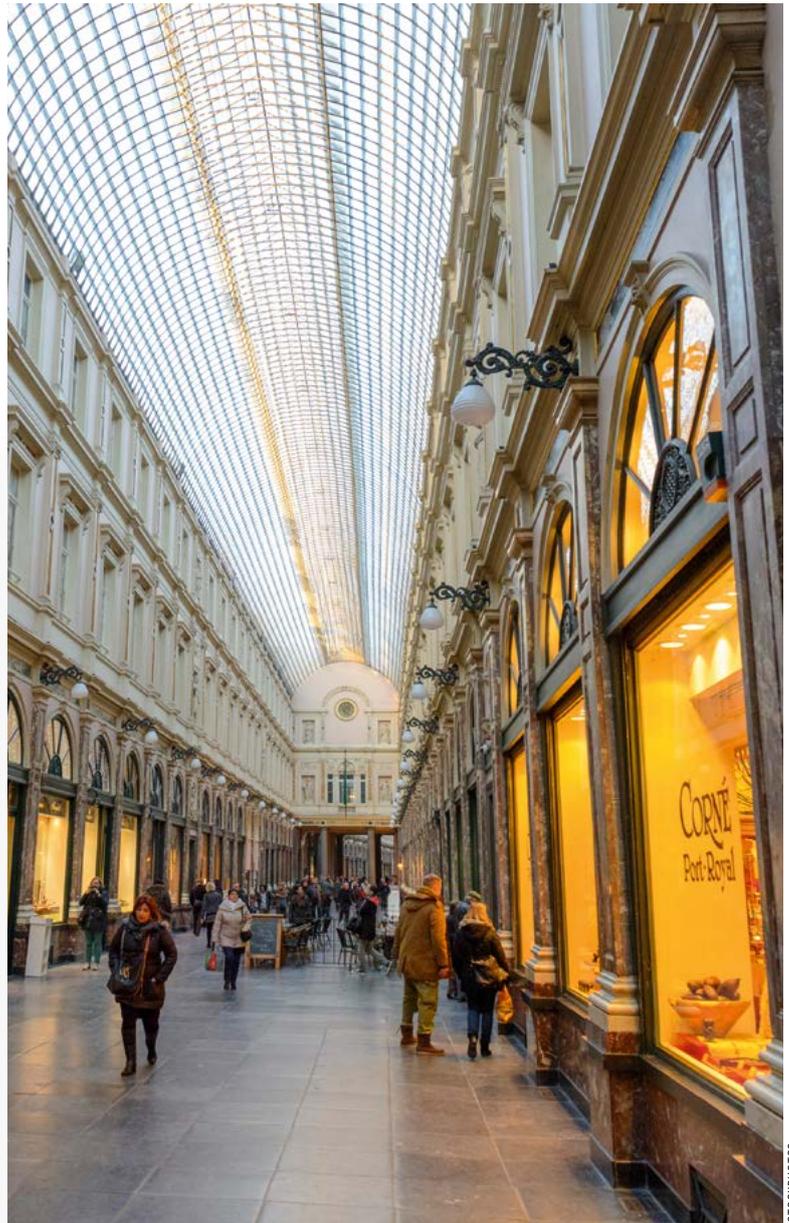
suscitées par la complexité du système mis en place pour l'année 2023.

N'oublions pas non plus, pour les baux à loyer, le système d'indexation lié au calcul du PEB de chaque immeuble.

Rappelons à nos lecteurs qu'un article à ce sujet un article a été publié dans les pages 8 et 9 du CRI de janvier 2023, qui n'envisage pas encore le cas des loyers commerciaux. ■

INDICE O ÉNERGIE		
ANNÉE	MOIS	
<b>2021</b>	janv-21	111,88
	févr-21	111,94
	mars-21	112
	avr-21	112,4
	mai-21	112,46
	juin-21	112,45
	juil-21	113,03
	août-21	113,43
	sept-21	112,98
	oct-21	113,49
	nov-21	113,58
	déc-21	114,1
<b>2022</b>	janv-22	115,07
	févr-22	115,61
	mars-22	116,26
	avr-22	116,96
	mai-22	117,55
	juin-22	118,37
	juil-22	119,54
	août-22	120,23
	sept-22	120,26
	oct-22	121,4
	nov-22	122,44
	déc-22	123,1
<b>2023</b>	janv-23	124,98

Source: Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium)



ISTOCKPHOTOS

**Lift invest. Ascenseurs et Escalators**

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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



# COMPTES BANCAIRES : LE DÉPUTÉ PATRICK PRÉVOT AU SECOURS DES COPROPRIÉTÉS

Par Marianne Palamides, Juriste au SNPC-NEMS



Les lecteurs se rappelleront l'appel à témoignages que lançait le SNPC dans LE CRI n° 469, p. 31. Pour objectiver les difficultés des copropriétés à l'égard des banques, il publiait un article en décembre dernier intitulé « Copropriétés et banques : le grand désamour ? ». De nombreux lecteurs que le SNPC remercie se sont alors manifestés pour confirmer cette situation.

## 1. SUITES À CET ARTICLE

### 1.a. Actions :

Subséquent au bouclage de cet article, le député Prévot (PS) a posé LA QUESTION relative à l'exclusion bancaire d'ASBL ou de copropriétés par une grande banque :

« ... Monsieur le Ministre, mes questions sont les suivantes :

- > Avez-vous été alerté par ces cas d'exclusion bancaire d'ASBL et copropriétés par une grande banque belge ? Si oui, quelle a été votre réaction ?
- > S'agit-il d'exclusions liées à une analyse individuelle ou d'une pratique générale de de-risking ?
- > La nouvelle loi sur le service bancaire de base permet-elle d'apporter une solution aux personnes morales concernées ?
- > Enfin, des actions sont-elles entreprises pour faciliter la mise en œuvre de la réglementation UBO et mieux informer les ASBL à son sujet, sans



Patrick Prévot (PS)

*bien entendu porter atteinte à l'objectif légitime de cette législation ?*

*Je vous remercie pour vos réponses. »*

A cet égard, d'abord, il a pu interpellé Monsieur Vincent Van Peteghem, Ministre fédéral des Finances, chargé de la Coordination de la lutte contre la fraude, et par la suite, en Commission Economie à la Chambre, il a interpellé le Ministre Dermagne.

### 1.b. Réaction :

A la QE 1143, Monsieur Pierre-Yves Dermagne, Ministre de l'Economie, a réservé la réponse suivante :

*« Je suis au courant de la problématique qui touche les ASBL et les copropriétés. Plusieurs plaintes me sont parvenues et mon administration a reçu un signalement.*

*Le service bancaire de base pour les entreprises peut en effet constituer une solution pour les ASBL et les copropriétés.*

*Les banques ont des obligations de vigilance sur base de la loi du 18 sep-*

tembre 2018 sur la lutte contre le blanchiment d'argent.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi, la Banque nationale a constaté la multiplication d'actions de « de-risking » menées par des institutions financières relevant de ses compétences de contrôle, en invoquant principalement des raisons liées à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

A la suite de ces constatations, elle a publié une circulaire le 1er février 2022 par laquelle elle rappelle que si des décisions de ne pas établir ou de mettre fin à une relations d'affaires, ou de ne pas effectuer une transaction, peuvent être conformes aux exigences de la Loi anti-blanchiment, le de-risking de catégories entières de clients individuels, est un signe de gestion inefficace du risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Pour plus d'informations à ce sujet, je vous invite à prendre contact avec la Banque nationale qui est donc chargée du contrôle du respect de cette circulaire.

Rien ne s'oppose à ce que les ASBL et les syndicats de copropriété puissent bénéficier du service bancaire de base aux entreprises.

Le champ d'application du service bancaire de base est limité aux entreprises visées à l'article I.1, 1° du Code de droit économique.

Les ASBL, en tant que personnes morales, inscrites à la Banque-Carrefour des Entreprises peuvent donc prétendre au service bancaire de base, ainsi que les syndicats de copropriété dans la mesure où ils représentent une association de copropriétaires, ayant le statut de personne morale, et où ils sont inscrits à la Banque-Carrefour des Entreprises. »

## 2. QUE RETENIR ?

Il faut apprécier la diligence de nos Ministres, l'un pour ses actions et l'autre pour son retour et les remercier pour

leur implication dans cette problématique. Nous leur en savons gré.

Toutefois, les réponses du Ministre Dermagne suscitent des interrogations et les lecteurs du CRI les apprécieront sans doute à leur juste valeur, vu les aspects positifs et les bémols.

### 2.a. Aspects positifs, nous pouvons relever :

- > la problématique a bien attiré l'attention du Ministre Dermagne. Il a en effet répondu à la question et rappelé la circulaire du 1/2/2022 de la B.N.B. (2022-03) ;
- > la problématique dénoncée est bien affirmée par le Ministre comme **une multiplication d'actions de de-risking visant des catégories entières de clients, sans tenir compte des profils de risque des clients individuels**, menée par des institutions financières relevant des compétences de contrôle de la Banque Nationale ;
- > le de-risking de catégories entières de clients sans tenir dûment compte des profils de risques des clients individuels est considéré être un signe de gestion inefficace du risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme (Loi du 18/9/2018) ;
- > le **service bancaire de base** pour les entreprises peut en effet constituer une solution pour les ASBL et les copropriétés.

Les copropriétés peuvent donc se prévaloir du service bancaire de base. C'est rassurant !

Les copropriétés ne sont pas propriétaires des immeubles concernés. Les associations de copropriétaires n'ont été instituées que pour rendre leur gestion plus aisée et plus accessible à leurs cocontractants et aux tiers. De même, si elles sont titulaires des comptes bancaires à leur nom, ce sont les copropriétaires qui les constituent, qui versent, selon leurs quotes-parts dans les parties communes, les fonds nécessaires au paiement et remboursement des frais exposés et nécessaires à cette



- ▶ gestion. Elles ne perçoivent pas de bénéfices et ne distribuent pas de dividendes. Il n'y a ni lucre ni spéculation !

## 2.b. Bémols à épingle :

- > la date de la circulaire évoquée, soit le 1/2/2022, interpelle ! A l'évidence, le monde bancaire en a, depuis lors et volontairement, fait une application extensive et sans nuances au secteur des copropriétés. Il est resté sourd aux réactions des titulaires des comptes bancaires concernés et a persisté dans une politique d'exclusion... Nous le déplorons ;
- > la multiplication d'actions de de-risking de catégories entières de clients, menées par les banques ne constitue qu'**un signe de gestion inefficace du risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme** ; qu'à ce titre, la politique de de-risking des banques relève non pas de la compétence du Ministre mais de la compétence de la Banque Nationale (de Belgique) chargée du contrôle du respect de la circulaire déjà évoquée ! ;

Autrement dit, il reviendrait aux personnes lésées, non pas en qualité de catégorie (entière) de clients de s'adresser à la BNB et d'établir que leur profil de risque de client individuel est conforme aux exigences de la loi anti-blanchiment !

Ne serait-ce pas là « saucissonner » les plaintes et in fine charger la BNB de répondre au cas par cas ?

- > le champ d'application du service bancaire de base est limité aux entreprises visées à l'article I.1, 1° du Code de droit économique ;

En conséquence de quoi, le Ministre rappelle que les ASBL peuvent y prétendre ; en revanche, en ce qui concerne les copropriétés, ce sont « les syndics de copropriété qui peuvent prétendre au service bancaire de base, dans la mesure où ils représentent une association de copropriétaires, ayant le statut de personne morale, et où ils sont ins-

crits à la Banque-Carrefour des Entreprises » !

A ce stade, alors qu'une action à grande échelle de de-risking auprès de catégories entières de clients a pourtant bien été reconnue, il est regrettable que la fermeté ne conclut pas cette question en intimant directement aux institutions bancaires de prendre leurs responsabilités, de remplir leur office et d'apprécier le profil de risque de leurs clients individuels, en l'occurrence les copropriétés qui n'ont pas de patrimoine personnel !

Par ailleurs, cette affirmation révèle une grande méconnaissance des copropriétés en Belgique. Elle est de nature à semer la confusion dans les esprits.

## 3. QUELQUES RAPPELS DE PRINCIPE RELATIFS À LA COPROPRRIÉTÉ, TITULAIRE D'UN COMPTE BANCAIRE

- > Une copropriété est généralement composée d'un ensemble de lots distincts appartenant chacun à des propriétaires individuels de toutes sortes et de tous horizons. Ceux-ci ne se sont d'ailleurs rendus propriétaires qu'avec un contrôle sérieux et individualisé de l'Administration fiscale, puisque leur droit de propriété a déjà et préalablement été transcrit dans les registres ad hoc de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;
- > C'est ainsi que tous ces propriétaires sont réunis en ASSOCIATION DE COPROPRIETAIRES ;
- > L'association des copropriétaires peut être une personne morale dès lors qu'elle dispose de statuts transcrits dans un registre ad hoc au sein de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (hypothèques). Elle pourrait également être une association de fait, sans personnalité juridique, parce que ses statuts n'ont pas été transcrits aux hypothèques ;
- > Qu'elle soit personne morale ou association de fait, elle n'a légalement été

constituée en association des copropriétaires que pour les besoins de sa gestion journalière et des parties communes de l'immeuble concerné dont elle n'est pas du tout propriétaire ;

- > Dans le cadre de cette gestion commune, l'association des copropriétaires doit désigner ou nommer souverainement et librement un syndic pour les représenter légalement et judiciairement ;
- > Toute association de copropriétaires doit aussi, en vertu de la loi sur la copropriété, être titulaire d'au moins un compte bancaire qui doit, obligatoirement, être à son nom et nullement au nom de son syndic, qui n'est que (temporairement) son représentant (légal) ;
- > C'est dans ce cadre que le syndic, professionnel ou non, doit « s'inscrire à la Banque-Carrefour des Entreprises » ; cette inscription à la BCE assure aux yeux des tiers l'opposabilité de la fonction (temporaire) au sein de l'association, et non pas parce qu'il exerce d'autres activités indépendantes et économiques ; en tous cas, ce n'est pas l'inscription à la BCE qui peut conférer au syndic son pouvoir de représenter la copropriété aux yeux des tiers.

## EN CONCLUSION

Même si la reconnaissance au service bancaire de base est un pas vers la bonne direction, ce n'est que justice et respect de la loi.

En revanche, l'affirmation selon laquelle ce sont les syndics de copropriété qui « peuvent prétendre au service bancaire de base, ... » devrait nécessairement être révisée. Elle est de nature à répandre confusion et nouvelles interrogations.

En effet, ce ne sont pas les syndics, quels que soient les critères retenus, qui sont en droit de bénéficier de ce service de base ! Ils ne sont ni titulaires des comptes bancaires des copropriétés qui

## NE SERAIT-IL PAS OPPORTUN, QUE CE SOIT, POUR LE BON ORDRE, LE MINISTRE DERMAGNE QUI INTERPELLE LA BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE QUANT À SON CONTRÔLE DU RESPECT DE LA CIRCULAIRE ?

sont obligatoires, ni représentants permanents des copropriétés. En revanche, les copropriétés, par nature conçues pour durer (dans le temps), sont titulaires de comptes bancaires, ceux-ci ne dépendant ni de la personne de leur syndic, ni de la reconnaissance positive de ceux-ci par les banques.

Enfin, faut-il le rappeler, les droits de propriété et les activités individuelles de chaque copropriétaire au sein de chaque association et d'ailleurs ignorés généralement des voisins sont déjà, préalablement à leur accès à la copropriété et ensuite, annuellement et ponctuellement, vérifiés par l'Administration fiscale, quant aux identités notamment.

Serait-il acceptable que chaque syndic ou chaque banquier (choisi par la copropriété) s'érige alors en vérificateur de la situation fiscale de chaque propriétaire contribuable, chacun déjà soumis quotidiennement aux contrôles de conformité et aux exigences de la Loi anti-blanchiment et alors que les comptes bancaires n'existent et ne sont ouverts qu'au nom de leur association de copropriétaires qui ne possède rien ?

Enfin, ne serait-il pas opportun, que ce soit, pour le bon ordre, le Ministre Dermagne qui interpelle la Banque Nationale de Belgique quant à son contrôle du respect de la circulaire ? Affaire à suivre dans un prochain numéro. ■



# RÉPARATION À FRAIS COMMUNS D'UN MUR DE CLÔTURE DÉTÉRIORÉ SUITE À LA PRESSION DES TERRES : UNE RÈGLE ABSOLUE ?

Par **Pierre ROUSSEAU**, avocat, Président du S.N.P.C. Charleroi



La détérioration, voire la chute d'un mur de clôture, peut avoir diverses causes. Elle peut provenir de la vétusté mais aussi de l'amoncellement de terres du fonds voisin sur ce mur. Et il s'ensuit la question suivante : qui doit supporter le coût des réparations ?

### VOTRE MUR EST PRIVATIF

Si votre mur privatif venait à être détérioré suite à la pression des terres de votre voisin, il peut être considéré qu'il y a atteinte à votre droit de propriété, le mur étant sur votre fonds.

Certes, le voisin pourrait tenter de soutenir qu'il n'est pas « *le fautif* » dans la mesure où ces terres n'ont pas été apportées par lui mais par le propriétaire précédent.

Il relèvera que la cession de l'immeuble à l'origine du dommage n'implique pas un transfert de l'obligation de réparer ou de compenser du propriétaire originaire au tiers acquéreur (P. LECOCQ, Manuel de Droit des Biens, T. I. ; Biens et Propriétés, LARCIER 2012, p. 67).

Il n'en reste pas moins que votre voisin a « *sous sa garde* » ces terres qui s'amoncellent et qui détériorent le mur.

L'article 1384 du Code Civil, maintes fois rappelés, relève qu'on est responsable du dommage « *des choses que l'on a sous sa garde* ».

De plus, si est invoqué la théorie des troubles de voisinage (sans qu'il ne faille démontrer une faute ou la considérer comme présumée sur base de l'article 1384 du Code Civil), conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation, il peut être dit qu'en maintenant les terres contre le mur séparatif, le propriétaire actuel a contribué à la pérennité du dommage qui résulte pourtant du comportement du propriétaire antérieur (Cass. 17.11.1995, J.L.M.B., 1997, p. 274).

Certes, le propriétaire des terres qui s'appuient sur le mur se détériorant, pourrait objecter l'existence d'une prescription et le fait que la situation est ancienne.

L'article 2262 bis du Code Civil relève :

« *Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, toute action en réparation d'un dommage fondée sur une responsabilité extracontractuelle, se prescrit par cinq ans à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable* ».

La fixation du point de départ de cette prescription est déterminante. De nombreux

développements sur cette question sont intervenus dans la doctrine et la jurisprudence

Nous retiendrons notamment ce qui suit :

« La connaissance d'un premier dommage réalisé implique celle de dommages autres ou futurs, pour autant qu'ils soient certains ou au moins prévisibles et le dommage incertain mais raisonnablement prévisible ne constitue pas une aggravation au sens de la loi.

*Il se prescrit avec le dommage initial* »  
(M. MARCHANDISE, La Prescription, T. VI nouveau de DE PAGE, BRUYLANT, 2014, N° 314, p. 391 et p. 292).

Donc, si le propriétaire du mur qui subit la pression des terres perçoit l'existence d'un dommage, il doit tout mettre en œuvre pour interrompre la prescription.

Mais souvent, ce dommage s'étend sur une période relativement longue (détérioration progressive).

Heureusement, il peut être pris aussi en compte « l'augmentation imprévisible du dommage à partir de laquelle prendrait cours le délai de prescription ».

Nous ne pouvons donc qu'insister pour une réaction rapide du propriétaire de la clôture endommagée en rappelant que l'interruption de la prescription requiert une citation en justice.

Rien n'empêcherait évidemment les propriétaires « sinistrés » de citer en justice pour bénéficier de cette interruption, puis, ce qu'il importe toujours de faire entre voisins, de « se mettre à table » pour tenter une discussion sereine quant à la répartition des frais.

Que de fois nous insistons sur l'intérêt d'une bonne relation de voisinage.

Et, dans la négociation espérée ou, à défaut, dans les arguments à développer devant le Juge de Paix, s'il y a débat judiciaire, il pourrait toujours être évoqué par le propriétaire des terres qui s'appuient sur le mur que le dommage aurait pu être évité ou à tout le moins limité si ledit mur avait été correctement entretenu.

Il pourrait donc être fixé « un coefficient de vétusté » avec pour effet de laisser à tout le moins une partie des frais de reconstruction à charge du propriétaire du mur.

## VOTRE MUR EST MITOYEN

L'ancien article 653 du Code Civil relevait :

« Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire ».

Que dit le **nouvel** article 3.105 du nouveau Droit des Biens ?

« Les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf prescription acquisitive ou titre contraire.

S'il n'est pas établi que la clôture se trouve à cheval sur la ligne séparative, la présomption de mitoyenneté peut aussi être contredite par une marque de non-mitoyenneté.

Les marques de non-mitoyenneté sont, sauf preuves contraires les suivantes :

- > Un mur est présumé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné ou du côté duquel il existe des éléments architecturaux attestant de son caractère privatif.
- > Un fossé est présumé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel se trouve le rejet de terres.
- > Une clôture est présumée appartenir au propriétaire du fonds clos lorsqu'un seul des fonds est entièrement clôturé.

Ainsi, la mitoyenneté, dans cet article, est certes la règle mais si votre acte (en ce compris les mentions relatives à la superficie qui engloberaient alors sans contestation le mur) permet de déduire que la clôture est privative, cette règle ne s'applique pas.

Elle ne s'applique pas non plus, s'il peut être constaté des marques de non-mitoyenneté relevées par le législateur.

**Mais le plus grand changement résulte d'une présomption nouvelle reprise aussi à l'article 3.105 du Droit des Biens.**



- ▶ « Sauf prescription acquisitive ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'exerce aucun droit est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres ».

Voilà qui permettra donc sans doute d'éviter certaines discussions (mais pas toutes) ...

Cette présomption nouvelle pourrait ainsi dispenser le propriétaire « sinistré » de devoir subir la règle de l'indemnisation à concurrence de moitié de ce mur endommagé, les frais de réparation devant être supportés dans leur globalité par le voisin dont les terres appuient sur le mur alors que, si ce mur gardait le statut de mitoyen, la réparation serait à charge des deux parties.

ATTENTION : cette présomption de « *privativité* » peut encore être contredite par un titre (acte authentique) ou par la prescription, c'est-à-dire, pendant un délai de 10 ans (article 3.27), par une possession commune continue, paisible, publique et non équivoque du mur considéré alors comme mitoyen.

On peut aussi se poser la question suivante : ce mur de clôture qui est un mur de soutènement est-il privatif sur toute sa hauteur ?

Dans la note sous le jugement de la Justice de Paix de Charleroi (premier canton) du 25.11.2021 (J.P. 09/10/2022, p. 504) l'auteur relève :

*« La nuance relative à la hauteur du mur de soutien des terres n'est pas consacrée par la nouvelle disposition de sorte que ce type d'ouvrage est réputé privatif, indépendamment de la hauteur à laquelle ce mur dépasse le sol du jardin supérieur, et quand bien même il serait établi sur la ligne séparative ».*

Ainsi, si ce mur ne soutient que peu de terres, jouira-t-il du statut de « présumé privatif » sur toute sa hauteur ?

Bref, nos Juges de Paix, saisis de cette question, devront certainement se livrer à certaines interprétations du texte légal et aussi à se faire assister par des experts car **la présomption de « *privativité* » ne règlera pas le problème de la relation causale cer-**

## **taine entre l'amoncellement des terres et le dommage au mur.**

Monsieur le Juge de Paix du 1<sup>er</sup> canton de Charleroi, dans une décision publiée (J.P. 09.10.2022, p. 502), pour motiver sa décision, s'est basé sur un rapport d'architecte.

Ainsi, quant à cette relation causale, il relève :

*« ... il paraît, difficilement contestable que l'apport (d'un côté) de terres contre un mur, sans que celui-ci ne soit construit en fonction de cette présence de terres ni ne dispose d'isolation par la pose d'une membrane d'étanchéité, constitue l'élément déterminant ayant contribué à l'éroulement du mur.*

*Il n'est, à cet égard, pas véritablement contesté que la surélévation des terres a été opérée après la construction du mur de clôture puisque les joints des briques suivent la pente naturelle du jardin, comme dans tout le voisinage.*

*Manifestement, cet apport de terres a été décidé par un ancien propriétaire... pour disposer d'un terrain plane et non pas en pente comme le sont les terrains proches.*

*Le Tribunal estime qu'il s'agit de la circonstance la plus conséquente étant à l'origine de la ruine du mur ».*

## **EN CONCLUSION**

Nous pouvons relever que cette modification législative, certes intéressante, représente un intérêt toutefois limité.

En effet, que le mur séparatif soit présumé privatif ou considéré comme mitoyen, la fixation des responsabilités et des indemnités liées à sa détérioration, ne pourra intervenir qu'en fonction de la démonstration d'une relation causale liée, d'une part, à l'amoncellement des terres et, d'autre part, au dommage subi. ■



LA DÉTÉRIORATION, VOIRE LA CHUTE D'UN MUR DE CLÔTURE, PEUT AVOIR DIVERSES CAUSES. ELLE PEUT PROVENIR DE LA VÉTUSTÉ MAIS AUSSI DE L'AMONCELLEMENT DE TERRES DU FONDS VOISIN SUR CE MUR.





# IL EST PEUT-ÊTRE TEMPS DE PENSER À RÉDIGER UN TESTAMENT.

Par **Olivier de Clippele**, notaire, vice-président du SNPC-NEMS



Le nouveau Code civil crée une surprise en donnant le pouvoir aux usufruitiers de vendre certains biens.

**L**e parlement fédéral s'est lancé tout récemment dans une procédure de réécriture de la loi la plus importante pour les propriétaires : le Code civil.

Cette réécriture s'opère par phases et tout n'est pas encore terminé.

Nous sommes toutefois surpris par un nouveau texte de loi qui fait beaucoup parler de lui puisqu'il autorise les usufruitiers à disposer de certains biens, et cela sans devoir solliciter l'accord des nus-propriétaires.

Pour rappel, un usufruit est un droit de jouissance sur des biens à charge d'entretien et à charge d'en supporter les impôts. En principe, l'usufruitier n'a pas le droit de vendre mais bien de donner en location.

Le nu-propriétaire par contre n'a pas cette jouissance et il est tenu d'attendre patiemment le décès de l'usufruitier ou la fin convenue dans un contrat, pour pouvoir retrouver la pleine propriété incluant la jouissance.

### UNIVERSALITÉ

Lors de la réforme du droit des biens entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021, un article 3.165 a créé la surprise avec l'usufruit sur les biens composant une universalité comme par exemple un portefeuille titres ou des actions d'une société patrimoniale ou des parts d'une société simple (ex société civile), puisqu'il dispose que

*« l'usufruitier peut disposer des différents biens qui composent cette universalité si cela correspond à la bonne administra-*

*tion de l'universalité et à condition que les biens qui leur sont substitués soient à nouveau affectés à l'universalité. La plus-value éventuelle que l'universalité présenterait, au moment de la restitution, revient à l'usufruitier ou au nu-propriétaire, par application de l'enrichissement injustifié. »*

Nous n'allons pas rentrer dans les détails sur les discussions qui vont déjà bon train entre juristes quant à savoir ce qu'est une « universalité » et ce qui ne l'est pas, mais le texte laisse entendre que des plus-values pourraient être revendiquées par un usufruitier, ce qui est également nouveau.

Si l'usufruitier est un conjoint issu d'un second mariage, la bataille judiciaire sera dans ce cas garantie, puisque les nus-propriétaires ne sont généralement pas les héritiers de l'usufruitier.

En effet, l'intérêt de l'usufruitier est d'investir davantage dans des actions de rendement qui procurent de beaux dividendes ou dans des obligations qui procurent de beaux intérêts, même si ces actions ou obligations sont plus risquées que les actions ou obligations à faible rendement.

### PERTE DE VALEUR

Le risque de perte de valeur ou de faillite est pour le nu-propriétaire.

Heureusement que personne n'a encore prétendu qu'un immeuble à appartements peut être considéré comme une universalité com-

posé d'une série d'appartements, ce qui donnerait le pouvoir au seul usufruitier de vendre ces appartements sans l'autorisation du nu-propriétaire.

Mieux vaut toutefois prévenir que de laisser planer le doute.

Comme ce passage du nouveau Code civil n'est pas d'ordre public, il est possible d'y déroger dans une convention comme une donation, mais également dans un testament.

### MESDAMES, MESSIEURS, FAITES UN TESTAMENT

Si vous êtes mariés, nous ne pouvons que conseiller de régler la question dans un testament.

Si vous êtes favorable à la nouvelle mesure, ce testament n'est pas nécessaire, mais si vous n'êtes pas favorable à ce pouvoir de disposition donné à l'usufruitier, autant le dire dans votre testament.

De manière générale, nous conseillons d'insérer les clauses suivantes dans un testament d'une personne mariée :

*L'usufruit de mon conjoint survivant qu'il soit légal ou conventionnel, ne pourra pas être converti sans son accord écrit et préalable.*

*Je retire le droit à l'usufruit successif tel que prévu à l'article 4.18 du Code civil pour le cas où mon conjoint n'en sollicite pas l'application dans un délai expirant six mois après mon décès par simple déclaration au notaire chargé de ma succession.*

*Enfin, ma volonté est que mon conjoint ne puisse pas faire application de l'article 3.165 du Code civil pour quelque raison que ce soit en ce sens que l'usufruitier ne pourra pas disposer des biens sujets à usufruit.*

La première phrase a pour objectif de protéger le conjoint survivant contre ses propres enfants ou ses beaux-enfants qui pourraient « sortir » l'usufruitier en lui payant une somme, ce qui s'appelle la conversion de l'usufruit.

La valeur des usufruits n'est actuellement pas élevée, mais cela peut changer en cas de hausse des taux d'intérêt.

La deuxième phrase répond à la question de l'usufruit successif qui a été introduit dans le nouveau Code civil. Ce nouveau passage crée également des grands remous dans la mesure où cette disposition a un effet rétroactif.

En effet, l'article 4.18 du nouveau Code civil dispose que

**« le conjoint survivant qui vient à la succession recueillie, au décès du donateur, l'usufruit des biens que celui-ci a donnés et sur lesquels il s'est réservé l'usufruit, pour autant que le conjoint ait déjà cette qualité au moment de la donation et que le donateur soit resté le titulaire de cet usufruit jusqu'au jour de son décès. »**

La troisième phrase vise à réduire le pouvoir de disposition à l'usufruitier comme introduit par le nouveau Code civil.

### EXEMPLE

Un cas fort courant fait comprendre le risque :

Un papa fait une donation à ses enfants en se réservant l'usufruit **durant son second mariage**.

A son décès, la seconde épouse bénéficiera automatiquement de l'usufruit, même si la donation est intervenue avant le mariage et que l'acte n'a pas prévu de réversion d'usufruit.

Cette disposition s'applique aux donations déjà réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi, ce qui ne manquera pas de créer des surprises.

Pire encore, ce conjoint pourra même disposer (= vendre) des biens composant une « universalité » sans l'accord des enfants donataires du premier mariage sauf disposition contraire dans un testament.

Nous conseillons dès lors vivement de prendre la peine de rédiger un testament qui règle cette question nouvelle assez surprenante.

Par la même occasion, il peut être utile d'insérer une clause de fidei-commis de residuo ou une clause d'exonération de reddition de comptes.

Nous y reviendrons dans un prochain Cri. ■



RÉGION FLAMANDE :

# TOUTE VENTE OU DONATION IMMOBILIÈRE DEVRA ÊTRE ACCOMPAGNÉE D'UN INVENTAIRE « AMIANTE »

Par **Olivier de Clippele**, notaire, vice-président du SNPC-NEMS

Une nouvelle mesure qui influencera la valeur des immeubles en Flandre.

**L**a Flandre a décidé de lutter contre la présence d'amiante sur son territoire.

Il semblerait que plus de deux millions de bâtiments contiendraient de l'amiante en Flandre. Le but n'est pas de retirer systématiquement l'amiante de tous les immeubles, mais bien de veiller à limiter l'impact de l'amiante sur la santé.

C'est pour cela que tous les immeubles construits en Flandre avant le 31 décembre 2000 devront disposer d'un « asbestinventaris » (inventaire amiante) avec pour objectif

de rendre la Flandre « asbestveilig » (sans danger pour la santé) en 2040.

## QUI EST CONCERNÉ ?

**Dans un premier temps** : seuls les vendeurs, les donateurs ou les propriétaires qui cèdent un droit réel sur un immeuble ont l'obligation de procéder à cet inventaire amiante.

Ne sont pas visés, les successions et les sorties d'indivisions ainsi que certains biens pour lesquels il est possible d'obtenir une dérogation.



L'obligation est entrée en vigueur pour toutes les transactions visées à compter du 23 novembre 2022.

Pour les parties communes des immeubles à appartements, cette obligation entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2025.

Enfin, cette obligation sera généralisée au 31 décembre 2031 à tous les immeubles « accessibles », même si ces immeubles ne changent pas de propriétaire.

**Toutes les constructions ne sont pas visées** : il s'agit des bâtiments construits avant le 31 décembre 2000 dans lesquels les personnes peuvent accéder et ayant une superficie égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> au sol.

### APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2000

Les constructions datant du 21<sup>ème</sup> siècle ne sont pas visées car l'interdiction totale d'utiliser de l'amiante dans la construction remonte à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle ce qui est fort tard dès lors que les effets cancérigènes de l'amiante étaient déjà connus bien avant.

Les parkings à ciel ouvert ne sont pas visés par la nouvelle mesure.

### LOCATION. QU'EN EST-IL DES BAUX DE LOCATION ?

Le bailleur n'a pas l'obligation d'établir cet inventaire amiante en cas de location nouvelle, mais bien de le communiquer au nouveau locataire dès lors que le bien loué a fait l'objet d'un inventaire amiante.

### QUELLE EST LA SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT ?

L'acquéreur peut demander la nullité de la vente, de l'aliénation ou ... de la donation.

### DONATION

Dans le cas d'une donation, la sanction peut paraître assez étrange car aucun donataire ne va se tirer une balle dans le pied en demandant la nullité de la donation dont il est bénéficiaire.

C'est pour cette raison que le notaire qui est chargé de recevoir une donation en toute urgence ne refusera pas de prêter son ministère, car il a simplement le devoir d'informer les parties sur le risque de nullité.

Le propriétaire risque toutefois une amende allant de 100 à 250.000 euros. ■





# PLUS D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES SANS PERMIS D'URBANISME EN WALLONIE

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



Dans le Cri du mois de juin 2022, nous vous informions sur le projet d'arrêté du Gouvernement wallon visant à soumettre la création d'hébergements touristiques à permis d'urbanisme préalable, au vu du développement croissant des gîtes dans certains villages et des désagréments et nuisances engendrés pour les riverains.

**P**our rappel, le Code de développement territorial (CoDT) prévoit, en son article D.IV.4, 7°, la nécessité d'un permis d'urbanisme pour « modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un **hébergement touristique** ou d'une chambre occupée à titre de kot », précisant que c'est « **pour autant** que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement ».

Or, jusqu'ici cette liste ne visait pas les hébergements touristiques.

C'est désormais le cas. **L'arrêté du Gouvernement wallon, adopté ce 8 décembre 2022, publié au Moniteur belge de ce 20 janvier 2023**, met en œuvre l'article D.IV.4, al.1, 7° et insère de nouvelles dispositions dans la partie réglementaire du CoDT (article R.IV.1 et 4).

Il est entré en vigueur **ce 30 janvier 2023**.

Une **circulaire a été adoptée par le Ministre le 16 décembre 2022** afin de fournir les balises pour une application cohérente de ces nouvelles dispositions par les communes.<sup>1</sup>

## 1. CHAMP D'APPLICATION

L'article R.IV.4-1 est complété comme suit :  
« La mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre d'hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien. Toutefois, la mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis. »

### L'obligation de permis concerne donc :

- > les hébergements créés **dans une construction existante**, dont ce n'était pas la fonction initiale, même si cette création ne nécessite pas la réalisation de travaux ;
- > mis à disposition d'un ou de plusieurs touristes à titre onéreux (même occasionnellement).

### Ne sont pas visés :

- > les hébergements touristiques déjà existants au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté : en vertu du principe général de non-rétroactivité des normes de droit, les hébergements touristiques qui ont été créés et mis à disposition de touristes sans

<sup>1</sup> Vous trouverez cette circulaire sur le site : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/creer-et-gerer-un-hebergement-touristique>



permis d'urbanisme, au moins une fois avant l'entrée en vigueur de l'arrêté, ne nécessitent pas de permis d'urbanisme préalable ;

- > la création d'hébergements chez l'habitant pour autant que **cela concerne moins de 6 chambres**. La « chambre » peut être composée de plusieurs pièces, mais sans que cet ensemble de pièces ne contienne l'ensemble des fonctions de base de l'habitat.

La circulaire développe cette notion et précise que la chambre peut ainsi être accompagnée d'une salle de bain ou douche avec WC, mais pas d'un coin cuisine, auquel cas l'exonération de permis ne s'applique pas. Pour le calcul des chambres, sont prises en compte les chambres déjà existantes avant l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Ces chambres doivent être occupées « chez l'habitant », le but étant qu'une personne physique qui n'est pas un touriste soit présente sur place pour encadrer les éventuelles nuisances générées.

## 2. EXEMPLES CITÉS PAR LA CIRCULAIRE

Ainsi, sont visés par la nouvelle réglementation et nécessitent un permis d'urbanisme :

- > « la création d'un studio doté d'une chambre à coucher, d'un coin cuisine et de sanitaire (douche et WC) dans une construction existante (volume principal, secondaire ou annexe) et destiné à être loué à titre d'hébergement touristique ;
- > L'aménagement d'un gîte dans une construction existante ;
- > La mise à disposition en tant qu'hébergement touristique, à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une seconde résidence ou d'un appartement ».

Au contraire, ne nécessiteront pas un permis d'urbanisme les hypothèses suivantes :

- > « l'utilisation à des fins privées ou la mise à disposition à titre gratuit d'une résidence secondaire ;
- > La mise en location d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail étudiant, de bail d'habitation ou de colocation ;
- > Sous réserve de certaines conditions, la création ou l'agrandissement d'une maison d'hôtes avec un maximum de 5 chambres réparties sur l'ensemble de la propriété où vit un individu. » ■



# RESPONSABILITÉ DÉCENNALE ET OBLIGATIONS DE GARANTIE DE L'ENTREPRENEUR EN BREF

Par **Thijs Eekhaut**, Manager juridique et exécutif de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC)



En tant que particulier, vous vous êtes certainement déjà demandé à plusieurs reprises en quoi consiste exactement la « garantie décennale » à laquelle vous auriez droit (à en croire de nombreux juristes sur Internet) en cas de problème pendant ou après l'exécution de travaux par votre entrepreneur.

**D**aucuns affirment que cette « garantie sur les travaux réalisés » est légalement ancrée dans le Code civil et qu'elle s'appliquerait également aux produits utilisés ou mis en œuvre pendant les travaux, donnant lieu à des discussions interminables dans la pratique. Dans le présent article, nous tâchons de formuler une réponse concluante aux questions les plus courantes qui sont arrivées jusqu'à nous ces dernières années, dans le but d'en clarifier les tenants et les aboutissants.

### EST-IL VRAI QU'UN ENTREPRENEUR EST « LÉGALEMENT TENU » D'OFFRIR UNE « GARANTIE » DE DIX ANS SUR LES TRAVAUX QU'IL RÉALISE POUR MOI ?

**Non.** Cette supposition repose sur une mauvaise lecture ou interprétation des articles 1792 et 2270 du Code civil (ancien). Ces articles stipulent que les entrepreneurs et les architectes peuvent être tenus **responsables** pendant dix ans des vices entraînant la perte (totale ou partielle) d'un bâtiment ou d'une partie importante de celui-ci, à condition que l'on puisse **prouver** que ces vices résultent d'une **faute de l'entrepreneur et/ou de l'architecte**.

Cette forme de responsabilité légale concerne **uniquement** les vices graves mettant en péril la stabilité de la construction et **non** (1) les « vices apparents » (généralement couverts par la réception provisoire), (2) les « vices cachés légers » (couverts par un autre régime de responsabilité) et (3) les matériaux ou produits utilisés ou mis en œuvre pendant les travaux (qui peuvent toutefois être couverts par une garantie, voir plus loin).

Cependant, les termes des articles précités sont souvent interprétés (à tort) comme signifiant qu'un client particulier d'un entrepreneur a toujours « droit » à une « garantie » décennale sur **tous les travaux** réalisés par l'entrepreneur dans le cadre de sa mission. Cette lecture ou interprétation est erronée, du moins selon la doctrine et la jurisprudence faisant autorité, car les concepts de « responsabilité » et de « garantie » n'ont pas la même portée.

D'un point de vue technico-juridique, il peut uniquement être question de « responsabilité » en présence d'une faute (avérée) dans le chef de l'entrepreneur (c'est ce que l'on appelle la « responsabilité pour faute »).



ISTOCKPHOTOS

La notion de « garantie » n'a, quant à elle, aucun rapport avec le raisonnement ci-dessus. Une garantie peut être invoquée même si le vice dans l'exécution des travaux ou les produits utilisés n'est pas dû à une faute dans le chef du fabricant ou de l'entrepreneur (c'est ce que l'on appelle la « responsabilité sans faute »). Par conséquent, le simple fait de constater qu'un travail ou un produit est défaillant suffit pour pouvoir invoquer, en tant que particulier, la garantie qui vous a été offerte.

### **CELA SIGNIFIE-T-IL QUE JE NE PEUX PAS DU TOUT ENGAGER LA RESPONSABILITÉ DE MON ENTREPRENEUR POUR DES PETITS DÉFAUTS ?**

**Non.** En tant que particulier, vous pouvez, à condition de pouvoir prouver une faute dans le chef de l'entrepreneur, engager la responsabilité de l'entrepreneur pendant dix ans pour des défauts moins graves, également appelés « vices cachés légers » dans le jargon. Il s'agit des vices **n'affectant pas** la stabilité ou la solidité du bâtiment ou d'une grande partie de celui-ci et **ne pouvant pas être**

**observés** par une personne prudente et raisonnable au moment de la réception (provisoire). Songeons par exemple à un carrelage détaché, de la peinture écaillée ou des (petits) problèmes au niveau des conduites sanitaires.

### **DANS SON CONTRAT, MON ENTREPRENEUR PEUT-IL DÉROGER AUX RÈGLES DE RESPONSABILITÉ PRÉCITÉES ?**

La réponse à cette question dépend de la nature et de la gravité du vice concerné.

S'il est question d'un vice grave mettant en péril la stabilité, votre cas relève du champ d'application des règles relatives à la responsabilité décennale visées par les articles 1792 et 2270 du Code civil (ancien). Il s'agit alors d'une « règle d'ordre public » **que l'entrepreneur ne peut en aucun cas exclure ou limiter.** Cela signifie que, si vous êtes confronté, en tant que particulier, à des vices graves mettant en péril la stabilité, vous pouvez toujours invoquer les règles de responsabilité visées par les articles susmentionnés. ▶



- ▶ Par contre, en cas de « vices cachés légers », la situation est différente. En effet, votre entrepreneur **peut** alors **limiter ou raccourcir contractuellement la durée de sa responsabilité**. Selon la doctrine et la jurisprudence faisant autorité, l'entrepreneur peut limiter la durée de sa responsabilité pour les vices cachés légers jusqu'à **3 ans à compter de la réception provisoire**. En tant que particulier, vous aurez alors toujours le droit, pendant (au moins) trois ans, d'engager la responsabilité de l'entrepreneur et ce, nonobstant des dispositions contraires dans le contrat.

## QU'EN EST-IL DE LA GARANTIE ? UN ENTREPRENEUR EST-IL TENU D'OFFRIR UNE GARANTIE SUR LES TRAVAUX, LES MATÉRIAUX ET LES PRODUITS ?

La réponse à cette question est ambiguë. En effet, il convient d'opérer une distinction entre une garantie sur les matériaux et les produits utilisés d'une part et une garantie sur l'installation (lisez : les travaux réalisés) d'autre part.

Lorsqu'un entrepreneur achète **des matériaux ou des produits** auprès de son fournisseur ou fabricant, il bénéficie généralement d'une « garantie d'usine » sur ceux-ci. S'il s'avère qu'il y a un problème avec les matériaux ou produits utilisés, vous pouvez invoquer la garantie par le biais de votre entrepreneur et réclamer le remplacement (ou, dans certains cas, le remboursement) de ces matériaux ou produits.

### Conseils

- > il peut être utile d'établir une règle **pour le paiement des heures de travail** nécessaires au remplacement des matériaux ou produits défectueux. En effet, ces frais (parfois considérables) ne sont pas toujours couverts par la garantie couvrant les matériaux ou produits, ce qui peut parfois susciter de la rancœur dans la pratique
- > si vous avez acheté vous-même des produits neufs auprès d'un revendeur professionnel, en tant que consommateur, vous avez toujours droit à une garantie d'au moins deux ans.

IL N'Y A PAS DE MAL À INTERPELER VOTRE ENTREPRENEUR AU SUJET DES GARANTIES ÉVENTUELLES SUR LES TRAVAUX QU'IL RÉALISE, GARANTIES QU'IL EST LIBRE D'OFFRIR S'IL A CONFIANCE EN SES CONNAISSANCES ET EN SES CAPACITÉS.

Enfin, un entrepreneur n'est **pas** tenu d'offrir une garantie sur **les travaux** qu'il réalise. La loi ne prévoit aucune obligation à cet égard, si bien que l'entrepreneur est libre de décider de garantir ou non les travaux réalisés dans son contrat (ou ses conditions générales).

### Conseil

Dans la pratique, des garanties sont souvent offertes sur des travaux très spécifiques requérant une certaine expertise de la part de l'installateur (raccordement de panneaux solaires, pose d'une toiture, etc.). La durée de ces garanties varie d'un cas à l'autre entre deux et dix ans.

## CONCLUSION : LES BONS ACCORDS FONT LES BONS AMIS

En tant que client, vous avez tout intérêt à dialoguer avec votre entrepreneur, mais aussi à lire attentivement le contrat conclu avec lui (sans oublier ses conditions générales). A cet égard, il est important d'accorder une attention particulière à la manière dont sa responsabilité est régulée et de toujours garder à l'esprit que l'entrepreneur est lui aussi lié par un certain nombre de prescriptions légales auxquelles il ne peut pas déroger sans aucune raison. Enfin, il n'y a pas de mal à interpeler votre entrepreneur au sujet des garanties éventuelles sur les travaux qu'il réalise, garanties qu'il est libre d'offrir s'il a confiance en ses connaissances et en ses capacités. ■



## MECENAT DES ARTISANS 2023

### Une collaboration entre les demeures historiques & jardins (DHJ) L'union des artisans du patrimoine (UAP) & Mad'in europe

Cette initiative unique en Belgique vise à promouvoir le savoir-faire des artisans restaurateurs, membres de l'Union des Artisans du Patrimoine, au profit du patrimoine privé non classé, membres des Demeures Historiques et Jardins de Belgique.

**40 h de travaux de restauration bénévoles** sont ainsi proposées par 3 artisans, pour :

- > La restauration de châssis de fenêtres, par François Petgen,
- > La restauration de tableaux ou fresques, par Sabrina Cavaglia,
- > La restauration d'un escalier en bois, par Alex Fassin

**Vous êtes propriétaire et souhaitez poser votre candidature  
pour le mécénat 2023 ?**

**Pour toute info: [www.dhj-hwt.be](http://www.dhj-hwt.be)**

Association royale des Demeures Historiques & Jardins de Belgique  
[administration@demeures-historiques.be](mailto:administration@demeures-historiques.be) | +32 2 644 50 05



DHJ



# REQUALIFICATION EN REVENUS PROFESSIONNELS

Par **Aurélien Bortolotti**, avocat fiscaliste au barreau de Liège



Dans une précédente chronique, j'indiquais que la question de savoir si des achats immobiliers répétés doivent ou non être considérés comme une opération normale du patrimoine privé était une question de fait qui était laissée à l'appréciation du tribunal.

**A**insi, la gestion d'un patrimoine privé se distingue, en fait, de l'exercice d'une occupation lucrative ou de la spéculation, tant par la nature des biens immeubles, valeurs de portefeuille, objets mobiliers que par la nature des actes accomplis relativement à ces biens; ce sont les actes qu'un bon père de famille accomplit, non seulement pour la gestion courante, mais aussi la mise à fruit, la réalisation et le remploi d'éléments d'un patrimoine, c'est-à-dire des biens qu'il a acquis par succession, donation ou par épargne personnelle ou encore en remploi de biens aliénés.

### QUELQUES GUIDELINES À RETENIR

Même si la charge de la preuve incombe à l'administration fiscale, les cours et tribunaux ont égard à certains éléments, à savoir :

- > La répétition des achats ;
- > La valeur vénale des biens ;
- > L'importance financière des opérations ;
- > Le moyen d'acquérir : s'agit-il d'une vente « classique » ou d'un montage complexe (démembrement de la propriété, donation, etc.) ;
- > Le recours au crédit bancaire : quel est le pourcentage de fonds propres investis dans le projet ? Quel est le risque pris par l'emprunteur ? ;
- > Le délai entre l'achat et la vente : en fonction de la durée, on peut considérer qu'il y aurait spéculation si un délai relativement court s'écoule entre l'achat et la vente ;

- > Le recours à des professionnels du secteur immobilier : cette condition est discutable dans la mesure où l'on peut considérer qu'un bon père de famille fera appel à des professionnels s'il est néophyte dans le secteur immobilier ;
- > Le nombre d'opérations et l'importance de celles-ci : le contribuable est-il « un habitué » des opérations immobilières ? S'agit-il d'opérations importantes au niveau financier ? ;
- > Les garanties liées à l'emprunt ;
- > Les opérations d'achat et de location d'immeubles auxquelles le redevable s'est livré sont suffisamment nombreuses et liées entre elles pour former une activité stable, habituelle, continue et donc assimilable à une exploitation exercée régulièrement ;
- > Les opérations ont été réalisées de manière systématique, programmée et avisée pour aboutir à la constitution d'un capital immobilier dont les fruits, proportionnellement importants, représentent une part importante des revenus lucratifs du redevable ;
- > La mise en place d'un système de spéculation risqué que n'aurait pas réalisé un investisseur prudent et avisé.
- > Le lien étroit entre l'activité professionnelle principale du contribuable et les opérations : un agent immobilier aura plus de risque de voir une opération requalifiée compte tenu de son secteur d'activité à l'inverse d'un salarié.



ISTOCKPHOTOS

## CHANGEMENT EN VUE ?

Le tribunal de première instance de Liège vient de rendre une décision particulièrement intéressante le 28 avril 2022 (RG21/355/A).

Les faits sont relativement simples. Les contribuables avaient acquis depuis 2003, en commun, 10 immeubles pour une valeur totale de 1.916.641,40 euros et souscrit des prêts hypothécaires et des refinancements de prêts hypothécaires pour une valeur globale de 2.020.800 euros.

L'administration fiscale estimait que le recours massif au crédit pour acquérir un immeuble, le fait d'avoir dû emprunter pour y réaliser les travaux nécessaires prouve à suffisance le caractère spéculatif de l'opération qui ne peut être analysée comme un acte de gestion du patrimoine privé.

Le tribunal va s'écarter des critères traditionnels. Il considère que :

« Le Tribunal ne peut que s'étonner de l'appréciation par l'administration fiscale du caractère professionnel des reve-

*nus issus de la location des immeubles des requérants à l'aide de critères qui se résument à la répétition des opérations, le recours au financement et la disponibilité du couple pour s'occuper de la mise en location, la perception des loyers, la gestion journalière de leur patrimoine immobilier.*

*Il n'est pas établi par l'administration fiscale que les requérants se livrent positivement à des prestations permanentes ou journalières ou fournissent des services continus alors que l'administration fiscale a la charge de la preuve de ces éléments qu'elle considère comme déterminants pour la qualification des loyers en revenus professionnels. Être disponible n'équivaut pas à démontrer une activité effective.*

*Si on écarte ce critère non pertinent de la disponibilité des requérants, il reste que l'appréciation administrative se fonde essentiellement sur la fréquence des opérations et le recours à l'emprunt.*

**Or, la constitution progressive d'un patrimoine immobilier, même au moyen d'emprunts hypothécaires, pour autant ▶**



► **que le remboursement de ceux-ci ne dépasse pas les moyens de l'emprunteur, qui comprennent, le cas échéant, les revenus de locations immobilières, peut constituer une gestion prudente, en bon père de famille, d'un patrimoine privé.** »

Selon le tribunal, si le loyer et la capacité contributive du propriétaire permettent de faire face aux dépenses immobilières, la requalification sera écartée.

Toutefois, le tribunal demande à la cour constitutionnelle de valider ses observations. Ainsi, il pose plusieurs questions préjudicielles :

*Les articles 23, § 1er, 1° et 27 du CIR 1992 violent-ils les principes constitutionnels de légalité et/ou d'égalité contenus dans les articles 170 et 172 de la Constitution, en ce qu'ils rendent imposables des loyers générés par des immeubles financés par le recours à l'emprunt hypothécaire dont les intérêts sont déductibles en vertu de l'article 14 du CIR 1992 dans le but d'encourager le secteur immobilier à partir d'un nombre d'acquisitions qui n'est pas déterminé par les textes légaux et sur base du critère prédominant dans la pratique administrative et dans la jurisprudence du recours au crédit ?*

*Ces mêmes dispositions légales violent-ils les articles 10 et 11 de la Constitution en créant une discrimination entre personnes physiques détentrices d'une même quantité d'immeubles selon qu'elles disposent ou non d'une épargne personnelle ou de fonds propres acquis par succession ou donation remployés pour financer leur achat alors qu'aucune des deux ne dispose d'une structure commerciale organisée, n'a pris de risques de pertes et n'y consacre de temps dans le seul et dernier secteur qui permette passivement encore d'éviter une dévaluation de la monnaie et les aléas et incertitudes des placements mobiliers et des places boursières caractérisées par un grande fluctuation et volatilité ?*

*Ces mêmes dispositions, combinées avec les articles 20 et 23 de la loi du 24*

*décembre 2002 « modifiant le régime des sociétés en matière d'impôts sur les revenus et instituant un système de décision anticipée en matière fiscale » sont-elles conformes au principe de légalité contenus dans les articles 170 et 172 et l'article 1<sup>er</sup> du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme dès lors que le contribuable qui investit dans l'immobilier et agit en bon père de famille pour se constituer une épargne ou s'assurer une épargne future ne sait pas à l'avance si et quand il doit tenir une comptabilité propre aux entreprises commerciales ni quel sera le régime fiscal qui lui sera applicable et se trouve dans une situation d'insécurité juridique telle que le Service des décisions anticipées, censé en apporter, apparait source d'arbitraire en imposant des conditions que la loi fiscale ne contient pas expressément et s'érige après coup en législateur dans une matière pourtant dominée par le principe de légalité qui permet au taxateur de ne pas tenir compte d'une décision anticipée qui y contrevient ?*

*Ces mêmes dispositions violent-elles l'article 1<sup>er</sup> du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme qui consacre le principe de sécurité juridique et de légitime confiance en ce que les contribuables qui ont investi dans l'immobilier au fil du temps font l'objet d'un contrôle fiscal plus de dix années après leurs premières acquisitions et ne savent pas se défendre et rencontrent des difficultés probatoires pour réduire les revenus immobiliers requalifiés en revenus professionnels des charges qui apparaissent après coup provenir d'une « occupation lucrative » dont ils n'ont pas réservé de preuves à défaut de savoir à l'avance qu'ils étaient tenus de tenir une comptabilité telle que celle imposée aux entreprises ?*

Les questions sont toujours pendantes devant la Cour constitutionnelle. Nous avons hâte de lire la réponse de la cour. ■



## Bail à loyer - Région wallonne



Bonjour,

J'ai conclu un bail de colocation pour une maison située à Mons. Cette maison est louée par 4 colocataires et nous avons conclu un bail de résidence principale de 3 ans qui avait débuté le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Un des colocataires a trouvé du travail à l'étranger et souhaite quitter les lieux. Quel préavis doit-il me donner ? Par ailleurs, les 3 autres colocataires veulent continuer à louer ma maison. Quels documents doit-on signer ?

Merci pour votre aide.

Bien à vous.

A.D  
Mons



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

Tout d'abord, nous tenons à préciser qu'en vertu de l'article 2,2<sup>o</sup> du décret wallon du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation, un bail de colocation se définit comme la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Le bail est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur.

L'article 68 de ce décret règle le cas d'un colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail. Il devra notifier un congé de 3 mois au bailleur et à ses colocataires. S'il trouve un remplaçant, ce dernier devra être agréé par le bailleur et les autres colocataires. Dans ce cas, il sera alors libéré de ses obligations à l'issue de cette période de préavis de 3 mois, un avenant au contrat de bail sera signé entre les parties et le remplaçant succèdera à ses droits et obligations pour la durée du bail restant à courir. L'avenant au bail sera enregistré par les soins du colocataire entrant.

Si par contre, à l'issue de cette période de 3 mois, aucun remplaçant n'a été trouvé, le colocataire sortant sera libéré de ses obligations moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à 3 fois sa part de loyer, à ses colocataires.

A chaque départ et chaque arrivée d'un nouveau colocataire, les colocataires dresseront un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant ou sortant et les parties communes (article 70 du décret wallon sur le bail d'habitation).

En cas de question complémentaire, n'hésitez pas à contacter le service juridique par téléphone.

Bien cordialement.

*Le service juridique*



ISTOCKPHOTOS

## Copropriété



Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble de 25 appartements. J'ai reçu ma convocation pour assister à l'assemblée générale mais je ne pourrai pas être présente.

Puis-je donner ma procuration à mon locataire ?

Merci d'avance pour votre réponse.

N.V.  
Bruxelles



Chère Madame,

Nous vous remercions pour votre question et pour l'intérêt porté à nos services.

La loi sur la copropriété vous autorise à donner votre procuration pour assister à votre place à l'assemblée générale de votre immeuble à toute personne de votre choix à l'exception du syndic. Votre locataire peut donc vous représenter.

La procuration doit désigner nommément la personne qui vous représentera.

Bien cordialement,

*Le service juridique*



## Vendredi 24 mars



### Droits de succession et de donation, quoi de neuf depuis un an ?

**Conférence hybride**

**Le vendredi 24 mars à 14h**

(présentiel au siège du SNPC et  
distanciel via la plateforme zoom)

**Orateur : Olivier de Clippele**

notaire et vice-président du SNPC-NEMS

SCANNEZ-MOI  
POUR LES INFOS  
ET INSCRIPTION



Infos et inscription : [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be) > L'actualité > Evénements

ISTOCKPHOTO

## Webinaire mardis 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 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](http://www.snpc-nems.be) > L'actualité > Evénements



ISTOCKPHOTOS

**! Nouveaux tarifs à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Tous nos baux, livres et détecteurs sont exclusivement réservés à nos membres.**

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
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 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
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 €
<b>DIVERS</b>				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	8,80 €	38,80 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	8,80 €	33,80 €

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

## Comment les obtenir ?

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

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

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

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

## Les ouvrages



**Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles**  
Membre SNPC : 45,40 €  
Port : 8,80 €  
Total membre : 54,20 €



**Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie**  
Membre SNPC : 47,90 €  
Port : 8,80 €  
Total membre : 56,70 €



**ABC de l'achat d'un immeuble**  
Membre SNPC : 29,90 €  
Port : 5,20 €  
Total membres : 36,15 €



**ABC de la planification successorale**  
Membre SNPC : 35 €  
Port : 8,80 €  
Total membres : 43,80 €



**La copropriété en poche NOUVELLE EDITION**  
Membre SNPC : 29,90 €  
Port : 8,80 €  
Total membres : 38,70 €



**Devenir syndic bénévole avec le SNPC**  
Membre SNPC : 28,90 €  
Port : 6,25 €  
Total membres : 35,15 €



**ABC du viager**  
Prix unique : 29,00 €  
Port : 6,25 €  
Total : 35,25 €



**ABC des dégâts locatifs**  
Membre SNPC : 34,00 €  
Port : 6,25 €  
Total membres : 40,25 €



**ABC de la répartition des charges**  
Membre SNPC : 36,00 €  
Port : 8,80 €  
Total membres : 43,80 €



**Le petit manuel de l'entretien locatif**  
Membre SNPC : 6,00 €  
Port : 4,20 €  
Total membres : 10,20 €



**Le petit manuel de la défense en justice**  
Membre SNPC : 5,00 €  
Port : 4,20 €  
Total membres : 9,20 €



**Le petit manuel de la mise en location**  
Membre SNPC : 6,00 €  
Port : 4,20 €  
Total membres : 10,20 €



**ABC du bail commercial**  
Membre SNPC : 34,90 €  
Port : 6,25 €  
Total membres : 41,15 €



**ABC du revenu cadastral**  
Membre SNPC : 34,90 €  
Port : 6,25 €  
Total membres : 41,15 €

## Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
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*	180,69*	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*
2023	212,04*											

## Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2023	175,87*											

## Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2023	154,59*											

## Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2023	128,00*											

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

> services > indexation



## Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures

au 02/512.62.87.

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

**! Nouveaux tarifs à partir du 1<sup>er</sup> 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](http://www.snpc-nems.be)

**■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »**

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

**■ Secrétariat**

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

**■ Dernier indice connu**

Répondeur : 02/512.60.57

**■ Service d'indexation des loyers**

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires. Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (25 € TVAC par contrat la première année, 15 € TVAC les années suivantes).

**■ Enregistrement des baux**

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail en format pdf, ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance : 40 € TVAC (prix membre). Une preuve de l'enregistrement vous sera ensuite adressée par mail ou par la poste. Paiement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

**■ Conseils juridiques par courrier**

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 100,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 100,00 € TVA comprise
- Copropriété 150,00 € TVA comprise (sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

**■ Consultations juridiques en nos bureaux**

**SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences**

- Avis juridique (par 1/2 heure) ..... 50,00 € TVAC
- Requête en louage de choses ..... 130,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) ..... 60,00 € TVAC (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30-13h30 les 2 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> 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](mailto:jurid@snpc-nems.be), accompagnées de votre numéro de membre.

**BANCONTACT  
DISPONIBLE  
à Bruxelles  
et Liège**

# Publications du SNPC-NEMS

## La copropriété en poche (5<sup>ème</sup> édition)

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

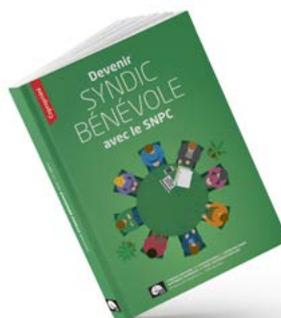


> Cette brochure est disponible au prix de **membres SNPC : 29,90 €**  
(+frais de port d'un montant de 8,80 €)

## Devenir Syndic Bénévole avec le SNPC

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

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



> Cette brochure est disponible au prix de **membres SNPC : 28,90 €**  
(+frais de port d'un montant de 6,25 €)

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



## Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

**La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.**

Une cotisation supplémentaire de 45€ TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25<sup>e</sup> appel).

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

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

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

➤ Voir page 39