

**SUCCESSIONS**

# QUELS SONT LES TESTAMENTS LES PLUS COURANTS ?

&gt; p. 24

**La radioscopie des bailleurs wallons !  
La Wallonie est  
une région de  
“petits” bailleurs.**

&gt; p. 4

**Copropriété: quotités  
erronées = charges  
erronées. Que faire ?**

&gt; p. 14

**Vous achetez une  
maison qui comporte  
des vices, que faire ?**

&gt; p. 20

**Le SNPC  
vandalisé**

&gt; p. 34

# IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUIÉ DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS  
À VOS LOCATAIRES ?**

**DÉSEMPARÉ DE POUSSER LA PORTE D'UN  
AVOCAT POUR RÉCUPÉRER VOS LOYERS ?**

Ne vous occupez plus de rien et transformez votre patrimoine immobilier en un simple produit financier !

Nous nous chargeons de tout :

- Estimation des loyers et location des biens
- Rédaction et signature des baux
- Etablissement de la garantie et de l'assurance locataire
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Enregistrement des baux
- Indexation des loyers et calcul des charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Gestion des travaux et des sinistres



**A LA DIFFÉRENCE DES AUTRES AGENCES,  
NOS HONORAIRES SONT CALCULÉS SUR  
LES LOYERS RÉELLEMENT PERÇUS**

(c'est-à-dire que l'agence ne perçoit ses honoraires qu'à la seule condition que vos loyers soient réellement payés)

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !

+32 2 343 42 77

info@immofadan.be

www.immofadan.be

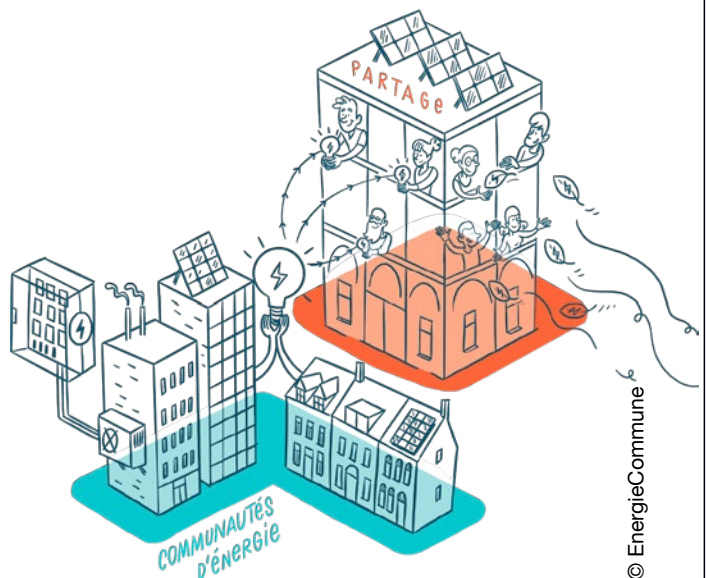
## LE PARTAGE ET LES COMMUNAUTÉS D'ÉNERGIE VOUS INTÉRESSENT ? PARTICIPEZ AU SÉMINAIRE DU VENDREDI 26 MAI 2023.

Une communauté d'énergie, qu'est-ce que c'est ? C'est l'opportunité pour tout·e citoyen·ne, entreprise ou pouvoir public de partager de l'électricité. Depuis 2022, la législation bruxelloise l'autorise.

Apprenez-en plus lors d'un séminaire d'une demi-journée donné dans les locaux de Bruxelles Environnement, le 26 mai 2023. Au programme :

- **Contexte et cadre légal**
- **Découverte de projets déjà existants**
- **Présentation du service gratuit du Facilitateur Partage et Communautés d'Énergie**

**Plus d'infos et inscription :**  
[environnement.brussels/sem\\_energie](http://environnement.brussels/sem_energie).



© EnergieCommune



**bruxelles  
environnement**  
.brussels

**ÉDITORIAL**

> La radioscopie des bailleurs wallons !  
La Wallonie est une région de « petits » bailleurs **4**

**PROPRIÉTÉ**

> Les prix du logement à Bruxelles et Paris :  
comparaison n'est pas raison **8**

**PROPRIÉTÉ**

> Certificat PEB : encore des critiques **12**

**COPROPRIÉTÉ**

> Quotités erronées = charges erronées.  
Que faire ? **14**

**RÉGION WALLONNE - URBANISME**

> Amendes applicables en cas d'infraction  
à l'urbanisme en Région wallonne **18**

**VENTE**

> Vous achetez une maison qui comporte  
des vices, que faire ? **20**

**SUCCESSIONS**

> Quels sont les testaments les plus courants ? **24**

**CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES ET ASSURANCES**

> Le ministre de l'Économie souhaite offrir  
plus de flexibilité aux citoyens **28**

**FISCALITÉ**

> Le montage en indivision est-il devenu  
une chimère ? **30**

**ACTUALITÉS**

> Des « défenseurs » des locataires  
vandalisent la façade du SNPC **34**

**CONFÉRENCE DU SNPC** **35**

**LE P'TIT CRI DES LECTEURS** **36**

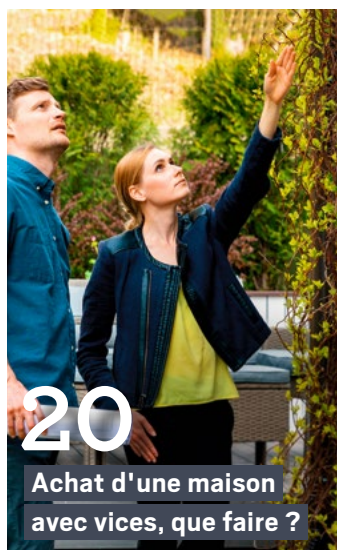
**NOS PUBLICATIONS** **37**

**INDICES-SANTÉ** **38**

**LES SERVICES DU SNPC** **39**

**CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE** **40**

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





# LA RADIOSCOPIE DES BAILLEURS WALLONS ! LA WALLONIE EST UNE RÉGION DE « PETITS » BAILLEURS

PAR OLIVIER HAMAL, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS

L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) a sorti au début du mois de mars une étude sur la structure de la propriété des logements en Wallonie s'intéressant plus spécifiquement aux bailleurs.

**N**os membres le savent, sous différents aspects les bailleurs sont sur le grill, moins en Flandre et en Wallonie qu'à Bruxelles.

Il n'en demeure pas moins que le sport actuel de certains politiques à Bruxelles et en Wallonie est de tenter de démontrer que les logements donnés en location ne seraient détenus que par une minorité de super riches et de surcroît multipropriétaires. Et alors haro sur la bête.

D'où la multiplication des études qui ont pour but d'identifier de manière plus précise le monde des bailleurs.

**Avec l'étude de l'IWEPS, ils vont déchanter et plusieurs stéréotypes sont sérieusement remis en question confirmant ce que le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires dit de longue date. Nous pensons principalement au fait que les logements donnés**

**en location se répartissent sur un très grand nombre de personnes et non une minorité dénoncée aujourd'hui comme des multipropriétaires.**

Voici ce qu'il ressort de cette étude :

## LOGEMENTS ET BAILLEURS

Sur les 1 673 316 logements recensés, la majorité (56,5%) est occupée par leur propriétaire. Plus d'un logement sur cinq (21,4%) est loué par un bailleur particulier soit environ 358.000 biens.

Les logements « vides » dont le propriétaire est un particulier représentent près d'un logement sur dix (9,1%). Cependant, cette catégorie comprend des réalités très différentes : logements loués à des personnes ne s'y domiciliant pas (ex. des étudiants), logements de vacances, secondes résidences, logements en travaux, erreurs dans le cadastre, etc.



ISTOCKPHOTOS



## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EST VU PAR UN CERTAIN NOMBRE DE PERSONNES COMME UN MOYEN DE SE CONSTITUER DES REVENUS ET SURTOUT UNE PENSION COMPLÉMENTAIRE.

Un peu plus d'un logement sur vingt (6,1%) est la propriété d'une société de logement social.

Les sociétés privées sont peu actives sur le marché immobilier wallon : elles ne possèdent que 4,3% du parc. En outre, ces logements semblent correspondre à des réalités aussi diverses : location de logements dans un but lucratif, mais aussi acquisition de logements en vue de transformer l'usage du bâtiment, logements de fonction, etc. En Wallonie,

seul un logement sur quatre cents (0,2% du parc) appartient à une société dont l'objectif, tel qu'enregistré à la BCE, est explicitement la location de logements à des fins lucratives. Ces différents types de propriété de logements ne sont pas uniformément répartis sur le territoire. Par exemple, les logements loués sont bien plus fréquents en ville que dans les zones rurales.

Parmi les 357 767 logements loués par un particulier, 43% ont un propriétaire qui ne met en location qu'un seul logement, 19% en ont un qui en loue deux, 16% en ont un qui en loue trois ou quatre, 14% en ont un qui en loue entre cinq et dix et 7% en ont un qui en loue plus de dix. Les très grands propriétaires sont très peu fréquents : seuls 0,2% des logements loués par un particulier ont un bailleur mettant en location plus de 50 logements. Il est possible qu'à partir d'un certain portefeuille immobilier, les bailleurs particuliers créent une société pour gérer leur activité de

- ▶ location. Cependant, peu de logements appartiennent à des sociétés déclarant explicitement la location de logements dans leurs activités : ce type de propriété ne concerne que 0,2% de tous les logements en Wallonie.

### LE GENRE ET L'ÂGE DES BAILLEURS

Il y a plus de deux fois plus de logements avec un bailleur masculin qu'avec un bailleur féminin – et cette part s'accroît chez les grands bailleurs.

En Wallonie en 2011, un quart des logements sont loués par un bailleur de moins de 44 ans, un autre quart par un bailleur âgé de plus de 67 ans, et la moitié restante se situe entre ces deux âges.

### SUR LE PLAN SOCIO-PROFESSIONNEL

Il s'agit aussi très largement de personnes bénéficiant d'autres revenus. Si l'on ne prend pas en compte les loyers perçus, leurs revenus sont légèrement supérieurs à ceux de la population wallonne de même âge. En termes de statut professionnel, chez les bailleurs, on observe une surreprésentation des indépendants, et en particulier des indépendants avec personnel. En effet, alors que 21,4% des logements loués ont un bailleur qui travaille comme indépendant (et même 9,6% qui est indépendant avec personnel), cette même catégorie ne correspond qu'à 7,4% de la population wallonne d'âge équivalent (et il n'y a que 2,3% des Wallons de cet âge qui sont des indépendants avec personnel).

### QUANT AUX REVENUS DES BAILLEURS

Si, du point de vue des revenus, les bailleurs se distinguent assez peu de la population de même âge, ce n'est pas le cas des locataires. Ceux-ci sont généralement beaucoup plus pauvres que la population dans son ensemble, et a fortiori que les bailleurs. Ainsi, à titre d'exemple, en Wallonie, près de la moitié des locataires (46%) gagnent moitié moins que leur bailleur – et cette différence est calculée sans tenir compte des loyers versés et perçus.

Ces résultats qui éclairent le profil des bailleurs tendent à infirmer deux préjugés opposés sur les bailleurs.

D'un côté, les bailleurs ne font pas majoritairement partie des « très riches » (par exemple les 1% les plus riches). La Wallonie est une région de « petits » bailleurs.

L'immobilier résidentiel locatif est plutôt la propriété d'une « classe moyenne supérieure » que de la « grande bourgeoisie ». Ils constituent d'ailleurs un groupe social numériquement non négligeable : 13,6% des ménages wallons sont des bailleurs.

De l'autre côté, les bailleurs ne sont pas « pauvres ». Ils n'ont pas « besoin » de leurs loyers pour « survivre » ou même « vivre dignement ». Celui-ci constitue avant tout un supplément ou un « bonus » par rapport à d'autres revenus qu'ils perçoivent (salaires, revenus d'une activité indépendante, pensions, allocations, etc.).

**Le SNPC l'a toujours dit également, l'investissement immobilier est vu par un certain nombre de personnes comme un moyen de se constituer des revenus et surtout une pension complémentaire.**

**Dans le même ordre d'idées, une étude parue il y a quelques années sur le bien-être des pensionnés ne manquait pas de préciser que les pensionnés propriétaires de leur logement étaient bien mieux lotis que ceux qui ne l'étaient pas.**

**D'où l'importance de l'investissement immobilier tant pour les bailleurs que pour les propriétaires occupants pour assurer leur équilibre financier et leur bien-être.**

**En revanche, soutenir de manière générale et sans nuance que « les bailleurs ne sont pas pauvres et n'auraient pas besoin de leurs loyers pour survivre » nous apparaît osé en regard du profil d'un certain nombre de membres du SNPC et de bailleurs en général que nous rencontrons.**

Même sans leurs revenus locatifs, leurs revenus sont en moyenne (un peu) supérieurs à ceux de la population de l'ensemble de la Wallonie. Du point de vue du patrimoine, ils sont aussi plus riches qu'un ménage médian. En effet, la très grande majorité d'entre eux possède sa résidence principale en plus des ou du logement(s) mis en location : en Wallonie, 84% des ménages bailleurs sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

### CONTRIBUTION DES BAILLEURS FACE À L'ENVOLEE DU COÛT DE LA VIE : BLOCAGE DES LOYERS, LIMITATION DE L'INDEXATION, TAXATION...

L'étude conclut ceci :

« À l'heure où l'on se pose la question de la contribution des bailleurs face à l'envolée du coût de la vie, que ce soit à travers un blocage des loyers, une limitation de leur indexation ou une taxation de ceux-ci, nos résultats suggèrent la double conclusion suivante – qui fait d'ailleurs écho à la littérature.

D'une part, il ne nous semble pas pertinent de « faire payer » spécifiquement les bailleurs. En effet, tant au niveau du patrimoine qu'au niveau des revenus, il existe des ménages bien plus riches que ceux-ci. »

### Le SNPC est heureux de l'entendre.

« D'autre part, il n'est pas non plus pertinent d'immuniser les bailleurs de toute contribution financière. Les bailleurs appartiennent généralement à des catégories sociales « aisées » et ils bénéficient d'autres revenus qui sont « suffisants » pour vivre. Ainsi, plutôt qu'une taxe uniforme des loyers ou un blocage de ceux-ci, une taxation plus globale et progressive des revenus locatifs – de préférence nette de frais – ou même mieux de l'ensemble des revenus du capital (loyers, mais aussi revenus du patrimoine financier) semble plus juste socialement car les ménages plus aisés – notamment les grands bailleurs – seraient proportionnellement plus mis à contribution que dans une taxation unique et identique de chaque loyer – qui

toucherait uniformément les grands et les petits bailleurs. »

**Cette approche laisse le SNPC assez perplexe en regard de l'important niveau de taxation de l'immobilier que les auteurs de cette étude de l'IWEPS passent sous silence : taxation impôt des personnes physiques (IPP), précompte immobilier (PI), droits de succession, droits d'enregistrement, droit de donation, multitude de taxes communales et provinciales sur l'immobilier.**

**Par ailleurs, pour ce qui est du coût de la vie, les bailleurs dans leurs dépenses spécifiques à leur patrimoine immobilier encaissent tout autant si pas plus avec l'indexation des revenus cadastraux pour la taxation IPP et le PI, l'augmentation des primes incendie avec l'indice ABEX et l'explosion des coûts de la construction et de la rénovation. ■**

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

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

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

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

RUE DU CHENET, 1  
5150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



# LES PRIX DU LOGEMENT À BRUXELLES ET PARIS : COMPARAISON N'EST PAS RAISON

Par **Louis de Clippele**, rédacteur



Le prix de l'immobilier neuf a baissé de 5% à Paris ce qui est une forte baisse sur un an. Le marché du secondaire a également baissé, mais en moindre mesure. Quelles sont les raisons qui peuvent expliquer cette baisse ?

**S**elon la Fédération nationale de l'immobilier de France (FNAIM), la baisse des prix a commencé à partir de l'été 2022 et pourra encore reculer de 5 à 10% en 2023.

Lorsque l'on ajoute l'inflation de 10% dans l'équation, la baisse en termes réels est la plus importante sur ces trente dernières années.

### POURQUOI LES PRIX BAISSENT À PARIS ?

Il y a plusieurs facteurs qui peuvent influencer les prix de l'immobilier.

Tout d'abord, il faut commencer par dire que l'offre et la demande jouent un rôle important dans la détermination des prix dans les villes en général.



Idéalement, l'offre de nouveaux logements devrait satisfaire la demande de nouveaux ménages, qui sont en majorité des jeunes candidats propriétaires.

Si l'offre de nouveaux logements dépasse la demande des nouveaux ménages, cela peut exercer une pression à la baisse sur les prix.

Si la population diminue, les prix auront tendance à suivre à la baisse.

Dans le cas de Paris, c'est ce dernier phénomène qui a été observé ces derniers mois, voire années, avec un solde migratoire net négatif. Selon le dernier recensement de l'Insee, Paris a perdu, depuis neuf ans, plus de 80 000 habitants. Soit une baisse sensible de 0,6 %.

### LA POLITIQUE INTERVIENT ÉGALEMENT

Les politiques gouvernementales peuvent également affecter les prix de l'immobilier. Si les réglementations sur l'immobilier changent, cela peut avoir des effets sur les prix. Par exemple, si le gouvernement impose des taxes supplémentaires sur les achats immobiliers cela peut décourager les acheteurs et faire baisser les prix.

Enfin, les facteurs économiques plus larges peuvent également influencer les prix. Si l'économie est en récession, les acheteurs peuvent être moins enclins à acheter des biens immobiliers, ce qui peut entraîner une baisse des prix.

La fixation des prix répond souvent à une quantité de raisons complexes et peut être influencée par de nombreux facteurs différents.

### ET À BRUXELLES ?

Le marché immobilier résidentiel des 19 communes de Bruxelles a connu une stabilisation des prix pour les ventes de gré à gré et même une baisse pour les ventes publiques en 2022, selon les géomètres-experts de Bruxelles.

La Commission du Marché immobilier belge (CMI) de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles utilise un système de points pour quantifier chaque bien en fonction de sa surface et de la qualité de ses équipements. Les statistiques des géomètres-experts sont basées sur un échantillon de 500 à 1000 biens, tandis que les notaires ont des chiffres plus représentatifs. ▶





- ▶ L'indice moyen pour la maison unifamiliale a augmenté de moins de 1% par rapport à 2021, tandis que pour les immeubles de rapport en vente de gré à gré, il y a une stabilisation de 2%. Pour les appartements, il y a un tassement de 3,4%. Les biens de plus petite taille se vendent proportionnellement plus cher, et les appartements d'au moins deux chambres ont plus de succès en raison de la généralisation du télétravail. Les terrasses et les balcons donnent une plus-value au bien.

Les baisses de prix sont plus prononcées pour les ventes publiques que pour les ventes de gré à gré, car le travail des agences peut permettre de maintenir les prix plus hauts pendant une certaine période, surtout si le nombre de biens à vendre est limité. Les géomètres s'attendent à une stabilisation des valeurs voire un tassement à l'avenir, surtout si les taux d'intérêt continuent à augmenter et que le pouvoir d'achat diminue.

D'après le baromètre annuel de la Fédération Royale du Notariat Belge, il ressort que les prix de l'immobilier résidentiel à Bruxelles ont augmenté en 2022, mais à un rythme inférieur à celui de l'inflation générale des prix. Les maisons ont augmenté de 6,5% et les appartements de 4,2%, ce qui est plus faible que l'inflation de 10% enregistrée entre 2021 et 2022.

Cependant, sur une période de cinq ans entre 2018 et 2022, les prix de l'immobilier ont augmenté de manière significative à Bruxelles, avec une augmentation de 28,9% pour les maisons et de 23,5% pour les appartements.

Il est également à noter que le prix médian d'une maison à Bruxelles en 2022 était de 490.000 euros, soit plus de deux fois supérieur au prix médian en Wallonie (202.500 euros) et nettement plus élevé qu'en Flandre (315.000 euros). Toutefois, ce prix varie considérablement selon la commune, allant de 326.250 euros à Koekelberg à 725.000 euros à Woluwe-Saint-Pierre.

## **Ixelles : - 8,5 %.**

En termes de tendances des prix des maisons dans les communes de Bruxelles, le baromètre annuel de la Fédération Royale du Notariat Belge indique que la tendance générale est à la hausse dans 16 communes, mais qu'Ixelles a enregistré une baisse de prix de

8,5%, suivi de Koekelberg (-3,2%) et Jette (-0,5%).

On le voit, il est important de retenir que le marché immobilier est un marché à long terme, ce qui signifie que les fluctuations des prix ne sont pas instantanées mais qu'elles peuvent prendre du temps à se manifester.

C'est dû à plusieurs facteurs, tels que la durée des cycles de construction, la durée des cycles économiques et la lenteur des processus administratifs et réglementaires.

Cependant, à long terme, l'investissement dans des logements neufs et la demande des jeunes ménages sont les principaux déterminants des prix de l'immobilier.

Si la demande de logements augmente plus rapidement que l'offre, cela entraînera une augmentation des prix de l'immobilier. À l'inverse, si l'offre de logements dépasse la demande, les prix auront tendance à diminuer.

Cela est vrai pour les deux marchés de l'acquisition et de la location : si la demande de logements locatifs augmente plus rapidement que l'offre, cela entraînera une augmentation des loyers. Si la demande d'achat de logements augmente plus rapidement que l'offre, cela entraînera une augmentation des prix d'achat.

Ces fluctuations ne sont pas linéaires et peuvent être influencées par d'autres facteurs tels que les taux hypothécaires et les politiques gouvernementales.

En Belgique, les autorités régionales qui ont la compétence du logement ont la capacité de répondre à ces fluctuations en instaurant un climat de confiance pour les investisseurs immobiliers et en mettant en place des règles simples et claires ainsi qu'une procédure de délivrance de permis efficace. A l'heure actuelle, avec 30 mois d'attente en moyenne pour la délivrance d'un permis d'urbanisme à Bruxelles, il y a une marge de progression évidente. ■

# N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !

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

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

## Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

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

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

• En Région wallonne, **le loyer ne peut être indexé** tant que le bail n'est pas enregistré.

**!** **Nouveau:** C'est le cas en Région de Bruxelles-Capitale également depuis le 14/10/2022.

• En Région flamande, pour les baux signés après le 1er janvier 2019 et qui ne sont pas enregistrés, **le locataire peut partir sans préavis ni indemnité avec pour seule obligation de payer le mois en cours.** Pour les baux signés avant le 1er janvier 2019, il en va de même pour les baux de 9 ans uniquement.



## Le SNPC enregistre les baux pour vous !

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

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

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



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

\* Vous ne payez qu'une fois 40€, même si l'état des lieux est enregistré plus tard



Prix membre : 40 euros TVAC

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

Une question ?



02/512.62.87



[info@snpc-nems.be](mailto:info@snpc-nems.be)

# CERTIFICAT PEB : ENCORE DES CRITIQUES

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



Le rapport annuel 2022 de la Banque Nationale de Belgique formule des critiques sur le certificat PEB. Et non des moindres. Bienvenue dans l'épisode 4 de votre série « le surréalisme à la belge ».

**L**e nouvel intervenant dans ce sujet n'est autre que la très sérieuse Banque Nationale de Belgique qui vient de publier en ce début du mois de mars 2023 son rapport annuel 2022. Nous lisons dans le préambule de ce rapport, page 36, point 86 ce qui suit :

86. L'un des principaux risques pour le secteur financier que la Banque a recensés en la matière en Belgique est le risque de transition associé aux bâtiments à faible efficacité énergétique. Ce risque peut entraîner des conséquences néfastes tant pour la valeur des garanties des prêts hypothécaires que pour la capacité de remboursement des emprunteurs. La Banque a dès lors publié à la fin de 2020 une circulaire exposant ses attentes concernant la collecte de données sur l'efficacité énergétique de l'immobilier et leur intégration dans la gestion des risques liés aux expositions immobilières. **Bien qu'il présente de grandes imperfections**, le certificat PEB constitue, à ce jour, la source principale pour mesurer cette efficacité. Pour les nouveaux prêts hypothécaires, ces données doivent en outre être communiquées à la Banque. Les banques parviennent de mieux en mieux à collecter ces données pour les nouveaux prêts hypothécaires, mais pour les prêts existants, il semble plus difficile de les obtenir. C'est pourquoi, depuis plusieurs années, la Banque soutient activement les efforts du secteur bancaire pour obtenir l'accès aux bases de données PEB régionales. Entre-temps, les établissements financiers sont tenus de continuer à demander les certificats PEB à leurs clients lorsqu'ils sont disponibles.

La BNB reconnaît les « grandes imperfections » de ce certificat PEB. Il faut espérer que les banques belges qui sont désormais sensibilisées au score énergétique des maisons et des appartements qu'elles financent,

soient conscientes de ces « grandes imperfections » et fassent preuve de plus de nuances dans l'appréciation du score affiché par le certificat PEB remis par le demandeur d'un crédit.

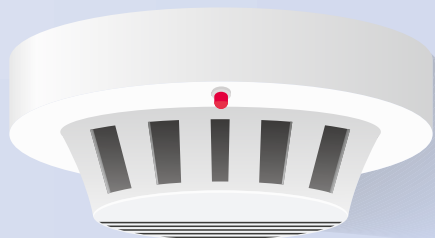
Car si le certificat est scoré G (= mauvais PEB), rappelons qu'il s'agit de l'expression d'une consommation **théorique** du bien en kWh/m<sup>2</sup>/an. Mais que la consommation **réelle** est largement inférieure, celle-ci **étant en général de 3 à 5 fois moindre** que la consommation théorique mentionnée sur le certificat PEB !!

Nous conseillons donc que tout dossier comporte aussi la preuve (factures à l'appui) de la consommation REELLE du bien durant les 3 à 5 dernières années. Conserver donc bien vos factures (achat de gaz, achat de mazout) car elles vous seront très précieuses lorsque vous déciderez de vendre ou de mettre en location un bien immobilier. Vous pourrez les communiquer à tout candidat acquéreur ou locataire.

Enfin, il est piquant de constater que pour la détermination du score énergétique **des bâtiments publics, c'est bien la consommation réelle** qui est prise en considération et non une consommation théorique.

Voilà encore une preuve du surréalisme belge et surtout d'un manque de cohérence totale lorsque les pouvoirs publics doivent montrer l'exemple. Pour eux, la réalité des consommations et pour le parc immobilier privé, c'est la consommation théorique en déconnection totale avec la réalité.

Suite à l'épisode 5 .....



# Détecteurs de fumée : quelles obligations pour les bailleurs ?

Ces dernières années, entre 8000 et 10000 logements ont subi un début d'incendie en Belgique. En 2017, on a compté 6916 départs de feu dans des maisons et 3630 dans des immeubles à appartements.

En 2018, 54 personnes ont perdu la vie en Belgique.

**S'il est une chose sur laquelle tout le monde s'accorde, c'est bien que les détecteurs sauvent des vies.**

**Encore faut-il en connaître les règles d'usage pour maximiser leur efficacité et, pour les bailleurs, ne pas se mettre en défaut par rapport à la loi.**

**Vous êtes nombreux à interroger nos services et nous avons trouvé utile de vous partager un résumé sur la question.**

## Dans quels biens ? Combien ? Où ? Ce que dit la loi...

### En Wallonie

En Région wallonne, l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements – y compris les logements étudiants et kots - est obligatoire depuis octobre 2004.

**Un détecteur est suffisant par étage** et jusque 80m<sup>2</sup> de surface. **Si la surface de l'étage dépasse 80m<sup>2</sup>, deux détecteurs doivent y être placés.** Le premier de chaque niveau d'habitation sera alors placé dans le hall de nuit (ou l'espace donnant sur les chambres) et dans le hall d'entrée ou le living.

### A Bruxelles

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location sont concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.

Un détecteur doit être placé **dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.**

Grâce aux détecteurs, 69% des incendies (41% sans détecteur de fumée) peuvent être circonscrits au foyer, ce qui limite les dégâts.

### En Flandre

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les habitations doivent être équipées d'un détecteur par étage.

Chaque niveau de cave(s) ou grenier doit également compter un détecteur, de même spécifiquement que chaque cave ou local qui contient une installation technique.

Bon à savoir : dans le cas d'un logement avec des chambres d'étudiants (kots), chaque chambre doit être équipée, ainsi que la cuisine commune.

### Bon à savoir

**Pour les biens en location, l'achat et l'installation est à charge du propriétaire. Le remplacement des piles est, par contre, à charge du locataire.**

### Détecteur à pile scellée : quels avantages ?

Depuis quelques mois maintenant, le SNPC a fait le choix de privilégier la vente de détecteurs à pile scellée. La durée de vie de celle-ci est de 10 ans. L'usage d'un appareil avec pile scellée est recommandé pour les bailleurs afin d'assurer la sécurité de leur bien et de leurs occupants.

Il est fréquent en effet que des locataires, contrairement à leurs obligations, ne remplacent pas les piles défaillantes, voire même les retirent, soit pour les récupérer pour d'autres usages, soit pour éviter les déclenchements provoqués par des fumées de cigarettes, de cuissons ou de feux ouverts par exemple.

**En conclusion, nos détecteurs apportent la meilleure garantie au bailleur.**



### DÉTECTEUR DE FUMÉE - PILE SCÉLLÉE - 10 ANS



Prix membre : 27,50 € tva

Frais de port : 6,25 € (8.80€ de 2 à 4 pièces)

**En vente dans notre boutique  
sur le site [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)**

Infos et commandes aussi par téléphone (02/512.62.87)  
ou dans nos bureaux



# QUOTITÉS ERRONÉES = CHARGES ERRONÉES. QUE FAIRE ?

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président du SNPC Charleroi



L'article 3.81 du Droit des Biens est un article clé qui vise les portefeuilles de tous les copropriétaires : « *Les charges inhérentes à cette Copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité* ».

**Q**uand bien même il existe une possibilité de répartir ces charges sur base d'autres critères que celui de la valeur respective de chaque bien privatif, nous examinerons exclusivement la question des charges fixées « *en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif* ».

Mais inutile de préciser que la « *valeur* » est un concept difficile à apprécier et que trois experts immobiliers différents pourraient, chacun, l'évaluer distinctement.

Comme le précise justement certains auteurs (Eric RIQUIER, La Copropriété, Les Droits et Devoirs du Copropriétaire, du Syndic et de la Copropriété, LARCIER, p. 40) :

*« Au lendemain de l'adoption de la loi du 30 juin 1994, il était encore courant de la (valeur respective) confondre avec la valeur vénale des lots.*

*Elle doit aujourd'hui s'entendre comme l'expression de la quote-part d'un lot **par rapport** (c'est nous qui soulignons) aux autres lots.*

*Il serait donc en vérité plus judicieux de parler de valeur proportionnelle, ou de valeur relative, celle-ci étant, en tout état de cause, sans rapport avec la valeur vénale.*

*La valeur d'un lot est l'expression de sa valeur relative par rapport à la valeur des autres lots ».*

Et c'est bien là que naît la difficulté puisque c'est une valeur relative.

Certains copropriétaires poseront dès lors la question suivante :

*« Mon voisin paie moins de charges que moi parce que la valeur relative de son lot a été appréciée de manière moindre, alors que son bien a des caractéristiques très proches des miennes, voire même a des avantages dont je ne bénéficie pas ».*

On en revient donc à examiner comment cette « *valeur relative* » est fixée.

L'article 3.85 §1<sup>er</sup> reprend en son paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, ce qui suit :

*« L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative,*

sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier .  
Ce rapport est repris dans l'acte de base ».

Passons en revue les divers critères retenus.

### 1. LA SUPERFICIE NETTE DU SOL

Ce critère objectif peut paraître ne souffrir d'aucune discussion et pourtant...

Dans la vie d'une Copropriété, il n'est pas rare de voir des modifications de superficie.

Elles peuvent être liées par le fait qu'entre la rédaction de l'acte de base et la fin de la construction de l'immeuble, pour certaines raisons, il y eut des changements.

Ainsi, par exemple, la superficie d'un local « *poubelles* » considéré comme commun au départ, a pu être réduit au profit d'un emplacement de garage plus large, et ce au vu des impératifs du constructeur en cours de chantier.

On peut aussi imaginer que, sans opposition durant trente ans des autres copropriétaires ou de l'association des Copropriétaires gardienne des parties communes, un copropriétaire a occupé une partie commune et invoque alors une prescription acquisitive (encore faut-il voir si les conditions de celle-ci sont réunies).

### 2. L'AFFECTATION

#### Partons d'un exemple précis :

Un copropriétaire d'un penthouse dispose d'un appartement initialement composé d'un vaste living de 40m<sup>2</sup>.

Après son acquisition et vu l'extension de sa famille, il effectue des travaux conséquents dans l'appartement en faisant choix de mordre ainsi sur la terrasse de son penthouse et sur une partie de la superficie de son large living après avoir obtenu les autorisations urbanistiques utiles et le feu vert de l'A.C.P.

Il modifie donc « *l'affectation* » de sa partie privative.

INUTILE DE PRÉCISER QUE LA « VALEUR » EST UN CONCEPT DIFFICILE À APPRÉCIER ET QUE TROIS EXPERTS IMMOBILIERS DIFFÉRENTS POURRAIENT, CHACUN, L'ÉVALUER DISTINCTEMENT.

#### Autre exemple :

Un kinésithérapeute, propriétaire d'un appartement au 1er étage, sans opposition de l'Assemblée Générale (et sans contradiction avec le Règlement de Copropriété) « *affecte* » ce qui était initialement une chambre à coucher en une salle de consultation. Il affecte aussi son corridor à une salle d'attente.

Ces affectations ainsi modifiées peuvent d'ailleurs générer des charges communes plus élevées (ascenseur plus sollicité, éclairage dans les communs restant permanent pour permettre à la patientèle d'accéder aisément à l'appartement, etc.).

### 3. LA SITUATION

Ce critère, quand bien même il peut paraître source de discussion, au moment de la rédaction du rapport pour fixer la valeur « *relative* », s'il est bien motivé (voir remarque infra), est moins susceptible d'être contesté.

Il est évident qu'un appartement, vue directe sur mer ou exposé plein sud, quand bien même il disposerait d'une superficie et d'une affectation identique à celui situé dans une rampe ou au nord, a une situation privilégiée.

Toutefois, certains diront que ce n'est pas cette situation privilégiée qui pourrait être prise en compte pour le calcul des quotités servant de base au montant des charges car il n'est pas démontré que, alors, cet appartement créerait des charges communes plus importantes.



ISTOCKPHOTOS

- ▶ Il pourrait être soutenu que cette situation affecte certes la valeur vénale mais qu'elle ne doit pas être prise en compte...

Examinons maintenant la situation d'un copropriétaire se considérant lésé par la fixation de quotités erronées, selon lui, au vu des critères ci-avant exposés.

Voyons ce qu'il en est des recours possibles.

L'article 3.92 §7 relève :

*« Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier : la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ».*

Deux situations distinctes sont ainsi prévues :

1. Une inexactitude dans le calcul au moment de la rédaction de l'acte de base.
2. Une inexactitude par suite de modifications apportées à l'immeuble.

L'action judiciaire peut être introduite par citation.

Heureusement, dans ce cas, il ne convient pas d'assigner tous les autres copropriétaires (dont les quotités pourraient être modifiées par le nouveau calcul susceptible d'intervenir) mais l'Association des copropriétaires seulement.

Relevons que le débat judiciaire apparaît pouvoir être difficilement vidé sans expertise préalable ordonnée par le Tribunal.

Mais le magistrat ne va pas ordonner une telle expertise si, au moment de la demande, il n'a pas présenté suffisamment d'éléments qui justifient la mise en route de cette expertise qui peut être onéreuse.

Quelle est la position des Tribunaux par rapport aux demandes de modifications des quotités ?

**Ceux-ci sont particulièrement prudents.**



En effet, on touche à un acte authentique dûment transcrit (ce qui nécessite d'ailleurs une inscription marginale de la citation en justice en marge de cet acte).

De plus, il est évident que si le tribunal venait à accepter « *trop facilement* » une demande de modification, les actions se multiplieraient et, surtout, la foi due à un acte authentique serait trop souvent ébranlée.

Nous citerons à cet effet une doctrine autorisée après un jugement rendu par le Juge de Paix de Forest.

*« ...Seules des disparités avérées dans l'évaluation des différents appartements lors de la création de la Copropriété et inexplicables logiquement, sur la base de critères objectifs, peuvent aboutir à la rectification des quotes-parts.*

*Pour établir que la répartition a été calculée de manière inexacte, même dans le système actuel, il faut donc démontrer que les superficies ont été mal calculées ou que l'affectation des biens n'a pas été retenue adéquatement ou encore que leur situation n'a pas été prise en considération.*

*En d'autres termes, il faut mettre en lumière une **anomalie sérieuse** (c'est nous qui soulignons) et non de simples variations à la marge ».*

(C. MOSTIN, Notes sous J.P. FOREST, 17.11.2018, L'action en rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes et en rectification du mode de répartition des charges : un long fleuve loin d'être tranquille ! J.J.P., 2018, p. 413).

Dans un litige devant la Justice de Paix de THUIN, le magistrat a fait droit à une demande d'expertise, la motivation du jugement relevant certes une possible affectation distincte mais aussi un rapport non motivé à suffisance.

## CONCLUSION

Nous concluons par deux observations.

1. Le rapport demandé au professionnel visé à l'article 3.85 §1er al. 2 doit être motivé et complet.

Pour éviter toute source de discussion, il pourrait être bien structuré en reprenant chaque fois les trois critères fixés par le législateur et en expliquant ainsi, sur base de chaque critère, la raison de la présentation des quotités.

2. Si, en cours de vie de la Copropriété, une modification autre que « une variation à la marge » intervient, cette question peut être débattue en Assemblée Générale, rien n'empêchant alors que, selon les règles de majorité, il soit décidé par celle-ci une expertise amiable.

Le débat judiciaire n'interviendrait alors que si, à l'issue de cette expertise, il existe une situation de blocage.

L'intérêt d'une telle formule est de permettre que soit « déblayé » le terrain avant de saisir le Tribunal et en lui présentant alors ce qui, selon un expert choisi amiablement, constitue à tout le moins une « *vraisemblance d'anomalie sérieuse* ».

Comme la répartition des charges de Copropriété peut être la conséquence de la modification des quotités, il nous apparaît que cette question peut être débattue en AG.

Et il nous semble également que, pour une mesure « *exploratoire* » visant à être éclairé par un expert, une majorité qualifiée n'est pas requise.

Autre chose, bien naturellement, si, à l'issue de cette expertise, on en vient à mettre au vote la modification des quotités (voir article 3.88 §1<sup>er</sup> 2) ■



# AMENDES APPLICABLES EN CAS D'INFRACTION À L'URBANISME EN RÉGION WALLONNE

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



Vous avez réalisé certains travaux sans permis préalable ou en violation du permis d'urbanisme qui vous a été octroyé. Dans certaines hypothèses, lorsque l'infraction a été constatée dans un procès-verbal, si l'autorité compétente estime que l'infraction peut être régularisée, elle vous invitera à procéder à une transaction moyennant le paiement préalable d'une amende, outre le dépôt de la demande de régularisation.

## A QUEL TARIF ?

Rappel de ces montants visés par l'article R. VII.19-1 du CoDT, sachant que le minimum sera de 250€ et le maximum de 25.000€.

1. construction, reconstruction ou extension de bâtiments destinés au logement, de bâtiments à usage agricole, de dépendances, de volumes annexes ou isolés tels que sous-sol, garages, vérandas, serres, abris de jardin, abris pour animaux :
  - > 15 € par m<sup>3</sup> pour les infractions allant de 1 à 100 m<sup>3</sup> ;
  - > 25 € par m<sup>3</sup> pour le volume infractionnel au-delà de 100 m<sup>3</sup>, mesuré à l'extérieur ;
2. construction, reconstruction ou extension de bâtiments à usage industriel, commercial, professionnel ou de bureau :
  - > 25 € par m<sup>3</sup> pour les infractions allant de 1 à 100 m<sup>3</sup> ;
  - > 50 € par m<sup>3</sup> pour le volume infractionnel au-delà de 100 m<sup>3</sup>, mesuré à l'extérieur ;
3. construction, reconstruction ou extension de volumes annexes ouverts tels que les carports : 10 € par m<sup>3</sup> ;
4. implantation d'un bâtiment non conforme au permis délivré : 25 € par m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
5. placement d'installations fixes : 100 € par m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 100 € par mètre courant calculé en hauteur, le montant le plus élevé étant appliqué ;
6. placement d'enseignes et de dispositifs de publicité : 100 € par m<sup>2</sup> ;
7. démolition : 25 € par m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
8. transformation d'un bâtiment construit ou à construire portant atteinte à ses structures portantes : 250 € ;
9. transformation d'un bâtiment construit ou à construire impliquant une modification de sa volumétrie : 15 € par m<sup>3</sup> mesuré à l'extérieur ;
10. modification de l'aspect de matériaux de toiture ou de parement des élévations : 25 € par m<sup>2</sup> ;
11. ouverture, modification ou obturation de baies en toiture ou en élévation : 100 € par baie ;

12. remplacement de portes ou de châssis : 250 € par porte ou châssis ;
13. création d'un nouveau logement dans une construction existante : 1.000 € par logement ;
14. modification de la destination de tout ou partie d'un bien : 25 € par m<sup>3</sup> de bâtiment mesuré à l'extérieur lorsque la modification de destination est réalisée dans une construction existante ou 100 € par m<sup>2</sup> de terrain lorsque la modification de destination est réalisée en dehors d'une construction existante ;
15. modification dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées : 25 € par m<sup>2</sup> ;
16. modification sensible du relief du sol, en ce compris la création de retenues d'eau ou le creusement d'excavations : 10 € par m<sup>3</sup> ;
17. boisement, déboisement, en ce compris la sylviculture et la culture de sapins de Noël : 5 € par m<sup>2</sup> de surface boisée, déboisée ou faisant l'objet d'une culture de sapins de Noël ;
18. abattage d'arbres isolés à haute tige dans les zones d'espaces verts ou dans le périmètre d'un schéma d'orientation local : 100 € par arbre abattu ;
19. abattage de haies ou d'allées : 15 € par mètre courant de haie abattue, 250 € par arbre abattu dans l'allée ;
20. abattage d'arbres, d'arbustes ou de haies remarquables : 1.000 € par arbre, 500 € par arbuste, 25 € par mètre courant de haie abattu ;
21. modification de la silhouette d'arbres, d'arbustes ou de haies remarquables : 500 € par arbre, 250 € par arbuste, 10 € par mètre courant de haie ;
22. travaux portant atteinte au système racinaire d'arbres, d'arbustes ou de haies remarquables : 350 € par arbre, 175 € par arbuste, 7 € par mètre courant de haie ;
23. défrichage de la végétation dans une zone de protection : 25 € par m<sup>2</sup> de surface défrichée ;
24. modification de la végétation dans une zone de protection : 15 € par m<sup>2</sup> de surface modifiée ;
25. dépôt de véhicules usagés : 100 € par véhicule ;
26. dépôt de mitrilles, de matériaux, de déchets : 25 € par m<sup>3</sup> ;
27. placement d'installations mobiles, telles que roulottes, caravanes et tentes : 100 € par installation ;
28. construction de murs : 25 € par mètre courant ;
29. pose de clôtures : 15 € par mètre courant ;
30. pose de portiques ou portillons : 100 € par portique ou portillon ;
31. réalisation d'ouvrages d'art tels que ponts, tunnels, routes, canalisations : 10 % du coût estimé des travaux ;
32. réalisation d'actes ou de travaux non visés aux points 1° à 31° : de 250 € minimum à 2.500 € maximum.

Ces montants sont doublés lorsque les actes et travaux se rapportent à des biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, soumis provisoirement aux effets du classement, situés dans une zone de protection ou visés à la carte archéologique, au sens du Code wallon du Patrimoine.

Le paiement de l'amende doit intervenir dans un délai de 3 mois, pouvant être prolongé jusqu'à 18 mois, avec un échelonnement possible.

Ce paiement éteint l'action publique et le droit pour l'autorité à demander toute autre mode de réparation.

Si ce paiement intervient dans le délai imparti, le permis de régularisation ne pourra plus être refusé. ■

# VOUS ACHETEZ UNE MAISON QUI COMPORTE DES VICES, QUE FAIRE ?

Par **Martine Poznantek**, juriste au SNPC-NEMS



Dans le cadre de nos activités, nous avons été informés d'un cas intéressant qui a été soumis au Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Liège – Division Verviers et qui a donné lieu à une décision le 20 février 2023 (non encore définitive). Le cas d'espèce concernait un acheteur qui se plaignait que l'immeuble qui lui avait été vendu n'était pas conforme ou à tout le moins vicié. Nous en reprenons ci-après les principaux enseignements.

## LES FAITS DE LA CAUSE

Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit : un particulier achète une maison d'habitation dans la région liégeoise en septembre 2019. Postérieurement à l'acte authentique de vente, celui-ci se plaint de trois problèmes principaux dans l'immeuble à savoir : un problème d'humidité dans la cave, une coupole dont le problème d'humidité aurait été camouflé par de la frigolite et enfin l'installation électrique aurait été modifiée sans qu'aucune nouvelle attestation de conformité électrique n'ait été demandée. La personne qui a acheté le bien se plaint à son vendeur et estime pouvoir obtenir la somme de 27.578,98 € en dédommagement.

### Grief 1 : L'humidité dans les caves

L'acheteur se plaignait notamment que l'humidité très importante dans les caves ne lui avait pas été signalée. Celles-ci auraient même été repeintes avant les visites. Le vendeur quant à lui estimait que l'humidité dans les caves était visible sans difficulté, que cela avait d'ailleurs été un argument de négociation du prix et qu'il n'y avait donc rien eu de dissimulé.

### Grief 2 : La coupole

L'acquéreur expliquait également que pendant les visites du bien, il avait constaté qu'une coupole était endommagée et que notamment une partie des carreaux étaient recouverts de frigolite. Après la vente, il aurait constaté que la réparation occultait un problème d'humidité extérieure de la coupole. La réfection totale de la coupole avait été nécessaire.

### Grief 3 : l'électricité

L'acheteur expliquait également avoir constaté que des travaux électriques avaient été effectués dans le garage et que le vendeur n'avait pas fait actualiser le certificat de contrôle électrique qui était antérieur. Aucun dossier d'intervention ultérieure n'avait été transmis. L'acheteur institue faire réaliser un nouveau contrôle à ses frais.

## LA THÈSE DES DEMANDEURS

L'acheteur développe sa thèse sur trois arguments :

- > Le dol incident
- > Un problème de conformité de la chose vendue
- > Un problème de vices cachés. ▶



“

LES CANDIDATS ACQUÉREURS DOIVENT VÉRIFIER ET VISITER MÉTICULEUSEMENT LES IMMEUBLES QU’ILS SOUHAITENT ACHETER. IL SERA TOUJOURS TRÈS COMPLIQUÉ DE SE PLAINDRE DE L’EXISTENCE DE PROBLÈMES OU DE VICES PAR LA SUITE.

## ► LA DÉCISION DU 20 FÉVRIER 2023

### **Le dol incident**

Le mécanisme juridique du dol est un vice de consentement. Il consiste à dire que l'acheteur n'a pas valablement donné son accord car il a été trompé par des manœuvres ou des mensonges et que sans ceci, il n'aurait pas conclu le contrat. Un dol principal met complètement à néant un contrat et fait comme s'il n'avait jamais existé. Un dol incident consiste notamment à un recalibrage ou une réadaptation financière car l'acheteur aurait conclu le contrat mais à d'autres conditions.

Le Tribunal commence par rappeler que l'immeuble vendu date de 1972 et nécessitait manifestement la réalisation de travaux. Le magistrat note également que le prix a été négocié à la baisse entre les parties en fonction de cette donnée.

Le Tribunal poursuit son raisonnement et l'applique au sujet de l'humidité dans la cave. Le magistrat constate que les photographies publiées par le vendeur sur le site ImmoWeb au moment de la vente montrent clairement que le mur litigieux présente des traces d'humidité. En outre, l'agent immobilier chargé de la vente explique que l'acheteur lors de sa première visite était embêté par l'humidité de la cave. Un autre amateur potentiel a également constaté la présence d'humidité. Ces éléments conduisent le tribunal à conclure que rien n'a été caché à l'acheteur au moment de la mise en vente.

En ce qui concerne la coupole, le tribunal estime qu'une réparation provisoire ne peut être assimilée à une manœuvre frauduleuse destinée à cacher le caractère défectueux des joints de la coupole. De la même manière, au sujet de l'installation électrique, les travaux réalisés n'étaient pas de grande ampleur et rien n'a permis au magistrat de croire que cet élément aurait remis en cause le consentement de l'acheteur.

### **La conformité du bien vendu et la théorie des vices cachés**

Après avoir rejeté l'argument du dol

## UN ACHETEUR QUI ESTIMERAIT POUVOIR SE PLAINDRE DE VICES CACHÉS DOIT INTRODUIRE SON ACTION AVEC UNE DILIGENCE PARTICULIÈRE.

incident, le tribunal a examiné les deux arguments de conformité du bien vendu et de garantie des vices cachés. En effet, la jurisprudence de la Cour de cassation aboutit à ce qu'on ne puisse, en principe, bénéficier de l'option entre l'action délivrance d'une chose conforme et l'action fondée sur la garantie des vices cachés. Cela signifie qu'une personne qui agit en justice, ne peut pas utiliser les deux arguments en même temps et doit faire un choix entre l'une ou l'autre des actions. Le Tribunal explique que si un acheteur agit en garantie des vices cachés, c'est qu'il a au préalable agréé la chose comme étant conforme. Il ne peut donc plus invoquer un problème de conformité de la chose vendue. En l'espèce, le tribunal estime que l'acheteur a agréé la chose vendue et ne dispose plus que de l'action en garantie des vices cachés.

### **La garantie des vices cachés et le bref délai**

Comme nous avons pu l'évoquer au point précédent, le Tribunal a donc estimé que la seule action possible pour l'acheteur était la garantie des vices cachés. Toutefois, l'article 1648 ancien du Code civil énonce que l'action doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite. À défaut, le magistrat rappelle que l'action est irrecevable conformément à la loi.

Le point de départ du délai est souvent la date à laquelle le vice a été découvert. Dans le cas d'espèce, l'acheteur a reconnu avoir pris connaissance des problèmes principaux à la fin de l'année 2019. Un courrier circonstancié est adressé par le notaire de l'acheteur en février 2020 mais ce n'est qu'en juin 2020

qu'une mise en demeure est envoyée au vendeur. L'action sera introduite par citation du 18 septembre 2020. Le Tribunal estime que l'acheteur a tardé à agir. L'action est irrecevable.

## CONCLUSION

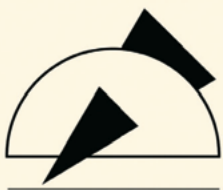
Ce jugement est riche d'enseignements. En effet, tout d'abord, cela doit rappeler aux candidats acquéreurs de vérifier et visiter méticuleusement les immeubles qu'ils souhaitent acheter. Il sera toujours très compliqué de se plaindre de l'existence de problèmes ou de vices par la suite. Nous rappelons également l'importance de constater certains éléments par écrit ou par dossier photos.

En outre, cette décision nous rappelle qu'il n'est pas possible de cumuler la procédure en délivrance d'une chose

conforme et l'action sur la garantie des vices cachés. L'acheteur sera donc particulièrement attentif à ne pas agréer un bien qui pourrait s'avérer non conforme. En cas de difficultés, il est indispensable de s'adresser à son notaire avant de passer l'acte authentique de vente.

Enfin, ce jugement confirme la rigueur avec laquelle il convient d'introduire l'action en justice liée à la garantie des vices cachés et notamment la sanction extrêmement sévère du bref délai. Cela signifie qu'un acheteur qui estimerait pouvoir se plaindre de vices cachés doit introduire son action avec une diligence particulière et ne pas attendre de façon déraisonnable. En l'absence d'un délai fixe établi par la loi, l'appréciation du magistrat sera déterminante et sanctionnera un éventuel retard imputable à l'acheteur qui se plaint en justice. ■

## 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 :



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



# QUELS SONT LES TESTAMENTS LES PLUS COURANTS ?

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



Dans le premier article paru dans Le Cri de mars 2023, nous avons souligné l'importance de faire un testament. Plus spécialement, nous avons abordé la question des droits exorbitants de l'usufruitier introduits par le nouveau Code civil, lequel peut seul décider de vendre certains biens, sans en référer avec les nus-propriétaires.

**PRÉCISION :** dans l'article paru dans Le Cri de mars, il a été question de l'usufruit successif du conjoint survivant avec une contradiction. Cet usufruit successif est appliqué aux donations avec réserve d'usufruit à la double condition que les conjoints soient les mêmes au jour de la donation et au jour du décès, mais également mariés ensemble à ces deux dates ce qui n'apparaissait pas clairement dans l'article.

L'usufruit successif concerne toutes les successions ouvertes à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019, avec effet rétroactif en ce sens que cela s'applique aux donations effectuées sous l'ancienne loi !

Par contre, si l'usufruit des deux conjoints a été constitué avant le mariage, celui-ci accroîtra bien en faveur du survivant, même si le mariage est intervenu par la suite, mais à la condition que la naissance de l'usufruit conjoint soit postérieure au 31 août 2021.

**N**ous passons en revue des situations fort courantes dans lesquelles un testament peut être intéressant tant sur le plan fiscal que sur le plan civil.

### TESTAMENT EN PRÉSENCE D'UNE DESCENDANCE (ENFANTS OU PETITS-ENFANTS)

En principe, la succession est assurée en vertu de la loi ; la nécessité de faire un testament est moins importante, mais il existe des clauses testamentaires qui vont réduire certaines difficultés lors du partage entre les héritiers et d'autres qui vont réduire les droits de succession.

La première chose à prévoir dans un testament est de s'assurer que le conjoint survivant ne tombera pas dans la disette financière ; c'est pourquoi, il est fréquent de lui léguer des droits en pleine propriété en plus de l'usufruit légal.

#### Le conjoint survivant

La loi de 1981 a octroyé l'usufruit sur toute la succession au conjoint survivant. En 1981, l'emprunt de l'Etat belge rapportait 13 %, aujourd'hui il ne rapporte plus que 3 %. Le rendement immobilier a également fort baissé avec une hausse de taxes en prime. Actuellement, l'usufruit n'est dès lors plus aussi confortable pour le conjoint survivant.

C'est pour cela que les conjoints peuvent envisager de se léguer mutuellement une





part d'héritage en pleine propriété.

Il faut être conscient que ce legs testamentaire en pleine propriété en faveur du survivant peut avoir pour conséquence d'alourdir les droits de succession quand le survivant viendra à décéder à son tour puisque ces biens seront taxés deux fois, une fois dans le chef de la succession du premier décédé et une deuxième fois dans le chef de la succession du conjoint survivant.

### **Résidence commune des époux**

C'est pourquoi il est conseillé de limiter ce legs en pleine propriété à la seule résidence commune des époux ou des cohabitants car c'est gratuit dans les trois régions, avec des conditions plus strictes pour les cohabitants à Bruxelles et en Wallonie.

Il reste que le gros avantage de l'usufruit, c'est qu'il prend fin au décès et ne réduit pas le patrimoine des enfants outre le fait qu'il n'y aura pas de droits de succession lorsque cet usufruit prend fin, avec quelques exceptions comme l'achat

scindé dont nous avons déjà parlé à plusieurs reprises dans le Cri.

### **Pas de vente sans l'accord des deux parties : l'usufruitier et le nu-propriétaire**

Il est généralement conseillé d'indiquer dans le testament que l'usufruit ne peut pas être converti sans l'accord écrit et préalable de l'usufruitier, ce qui le protégera contre une demande hostile de ses enfants voulant sortir leur père ou leur mère de l'usufruit en lui payant une indemnité qui est souvent assez faible.

Par ailleurs, il est également conseillé d'indiquer que l'usufruitier ne peut pas vendre les biens sans l'accord du nu-propriétaire, ce qui est une nouveauté que nous avons décrite dans le premier article de cette série.

### **Maintenir ou retirer le droit à l'usufruit successif ?**

Actuellement, il y a beaucoup d'embrouilles au sujet de la réversion d'usufruit en faveur du conjoint survivant car il y a deux modifications de loi récentes qui ont changé la donne. ▶



- ▶ Ce sont toutes les situations où le conjoint hérite d'un usufruit qui était détenu par son époux décédé, soit parce que c'était convenu dans une convention (achat, vente, donation), soit en vertu de la loi (usufruit successif ou accroissement).

Il faut retenir que la réversion d'usufruit est taxée dans certains cas, mais à un taux faible pour des petits patrimoines, que l'accroissement d'usufruit n'est pas taxé dans la majorité des cas, mais que l'usufruit successif est fort taxé en Flandre et pas taxé à Bruxelles et en Wallonie.

Cette situation est assez compliquée car aucun Belge n'est certain de son lieu de décès pour s'assurer comment il doit rédiger son testament s'il devait déménager dans une autre région au cours de sa vie.

C'est pourquoi, de manière générale, les notaires flamands conseillent de supprimer l'usufruit successif du conjoint survivant dans les testaments mais de maintenir l'accroissement légal d'usufruit si les deux conjoints sont ensemble usufruitiers.

Ils vont également conseiller de modifier les donations avec réserve d'usufruit pour introduire une réversion d'usufruit conventionnelle qui est nettement moins coûteuse en taxes que l'usufruit successif alors que les effets sont les mêmes !

Comprenez qui voudra...

## Saut de génération

Le constat est clair : nous vivons plus longtemps. Il est dès lors fréquent que les enfants d'un défunt sont déjà retraités au décès de leur père ou mère et ont eux-mêmes des enfants, voire même des petits-enfants.

Il peut être intéressant de léguer par testament une partie de la succession directement aux petits-enfants, car les taux de taxation recommencent dans les petites tranches (3 %, etc.) et viennent réduire la taxation des enfants qui évitent ainsi une taxation aux taux supérieurs (24 %, 27 % ou 30 %).

En outre, on ne paye qu'une fois des droits de succession sur deux générations au lieu de payer des droits de succession à chaque génération.

Il y a plusieurs variantes pour faire ce saut de génération : soit on le fait sur un immeuble bien défini en léguant l'usufruit aux enfants et la nue-propriété aux petits-enfants, soit on lègue une somme d'argent.

## Par tête ou par branche ?

Dans ces testaments qui prévoient un saut de génération, la question vient rapidement si on le fait par tête ou par branche. En d'autres mots, est-ce que chacun des petits-enfants reçoit la même chose ou est-ce que la dévolution légale doit être respectée, en ce sens que les petits-enfants reçoivent moins s'ils sont plus nombreux dans leur fratrie que leurs cousins.

L'expérience de cette technique nouvelle retient que le legs d'une somme d'argent se fait en général de manière égale en faveur de tous les petits-enfants mais que le legs immobilier se fait en respectant la dévolution légale descendante.

## Fidei-commis de residuo

Un autre élément à prévoir est le fait que dans les familles ayant plusieurs enfants, tous ces enfants ne vont pas nécessairement décéder à leur tour en ayant une descendance.

**Lift invest.** Ascenseurs et Escalators  
Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil  
Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation,  
étude détaillée pour rénovation/mise en conformité  
Contact direct: Leon Vandenberghe  
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

Fiscalement, il est très intéressant d'indiquer dans le testament que les biens qui ont été hérités par un enfant qui décède par la suite, sans descendance en vie, revienne aux autres enfants, le cas échéant à leurs descendants par branche. C'est ça le « fidei-commis de residuo ».

On dit également « *de residuo* » car ce legs fidei-commis (= par personne interposée) n'intervient que sur ce qui reste (« residuo ») de l'héritage des parents, les enfants ayant le droit de vendre et de dépenser l'héritage.

Ce qu'ils n'ont ainsi pas dépensé reviendra aux enfants ou petits-enfants désignés dans le testament, en l'occurrence dans notre exemple les autres descendants.

Le grand intérêt est que cette seconde succession n'est pas taxée à 55 % (Flandre) ou à 65 % (Bruxelles et Wallonie), mais au tarif ligne directe (3 % à 30 %) car cette succession provient du testateur initial, ce qui fait une très grande économie d'impôts.

Pour être complet, il existe le fidei-commis « fermé » et le fidei-commis « ouvert » en ce sens que le premier ne permet pas aux enfants de faire des donations ou des legs testamentaires concernant les biens qu'ils ont hérités de leurs parents et que dans le second, les enfants sont bien libres de donner ou de léguer à d'autres personnes.

Cela ne concerne bien sûr que les biens de la succession de leurs parents, pas les autres biens que les enfants ont acquis par eux-mêmes ou autrement.

### **Pas de bagarre successorale**

Il est également possible de terminer son testament par une clause qui indique que le testateur veut empêcher des comptes et décomptes entre ses enfants en indiquant que toute différence éventuelle sera considérée comme à prendre sur la quotité disponible de la succession et ne fera pas l'objet d'un rapport entre enfants.

## **TESTAMENT D'UN COUPLE SANS ENFANTS**

En général, les couples sans enfants ont prévu un testament qui lègue la totalité de la succession au survivant.

Mais vient la question ce que le survivant fera de toute cette succession ?

En général, c'est l'épouse qui survit à son mari, mais rien n'est assuré car l'inverse peut survenir. Dès lors que les deux époux n'ont pas les mêmes héritiers, chacun ayant sa propre famille, il est utile de prévoir un second volet dans le testament qui prévoit la situation où les époux décèdent en même temps ou le cas où le testateur ou la testatrice est le survivant.

Dans ce deuxième cas, il est fréquent que les deux époux fassent chacun un testament « en miroir » ce qui veut dire qu'ils prévoient la même disposition testamentaire sans connaître lequel des deux décèdera le premier.

Ainsi, aucune des deux familles ne sera lésée à la condition toutefois que le conjoint survivant ne modifie pas son testament, ce qui dans le pratique n'est pas courant car le conjoint survivant reste très souvent attaché à la mémoire de celui qui est parti en premier.

L'expérience démontre d'ailleurs que les couples sans enfants sont souvent très affectueux avec une grande complicité.

Enfin, pour ce deuxième volet, il est intéressant de recourir au legs en duo pour les successions bruxelloises et wallonnes, la Flandre ayant éliminé cette possibilité.

Dans un prochain article, nous examinerons la situation des testaments avec legs en duo pour les personnes qui veulent gratifier des personnes subissant des taux élevés de droits de succession, à savoir les frères et sœurs (65 %), les neveux et nièces (70 %) et les autres personnes (80 %) ainsi que les testaments en faveur des personnes atteintes d'un handicap mental. ■

CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES ET ASSURANCES

# LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE

## SOUHAITE OFFRIR

# PLUS DE FLEXIBILITÉ AUX CITOYENS

Par **Raphaël de Witte**, Property manager Gestimax



Le ministre de l'Économie, Pierre-Yves Dermagne, a les crédits hypothécaires dans son viseur depuis plusieurs mois, bien décidé à défendre les intérêts des consommateurs.

**E**n septembre 2022, il expliquait dans un communiqué vouloir proposer de mettre le remboursement des crédits hypothécaires sur pause, pour donner de l'air aux ménages accablés par l'augmentation du prix de l'énergie. Désormais, c'est aux assurances couplées aux crédits hypothécaires qu'il s'attaque.

### CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES ET ASSURANCES : QUELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?

Si vous avez souscrit un crédit hypothécaire, il est probable que votre banque vous a proposé un taux d'intérêt avantageux, à la simple condition de vous engager à prendre également une assurance solde restant dû ou une assurance habitation. Une pratique très courante, parfaitement légale et en apparence intéressante pour le consommateur qui a, semble-t-il, pourtant donné lieu à de nombreuses plaintes de clients auprès d'associations comme Test Achats.

Les consommateurs dénoncent le cadenas de leurs assurances de ce fait puisque, s'ils trouvent une police d'assurance plus intéressante ailleurs, ils ne peuvent saisir cette opportunité, sous

peine de perdre les conditions favorables précédemment accordées par la banque. Du côté de Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, l'interrogation est de mise quant à ces revendications jugées infondées du fait de leurs offres totalement transparentes. En revanche, Pierre-Yves Dermagne ne mâche pas ses mots dans un communiqué sur le sujet et parle même d'une « sorte de chantage [qui] a pu s'installer du fait qu'un client se sentait forcé de poursuivre avec un même assureur sur toute la durée de son crédit hypothécaire par crainte de voir son avantage disparaître. »

### QUELLE SOLUTION PROPOSE LE MINISTRE DE L'ÉCONOMIE ?

Pour répondre à cette problématique, Pierre-Yves Dermagne travaille actuellement à élaborer une loi visant à restreindre les ventes groupées de crédits hypothécaires et d'assurances. Si les discussions avec les différents intervenants sont encore en cours, un avant-projet semble présenter dès à présent les grandes lignes des ambitions du ministre de l'Économie.

Son objectif principal est clair : offrir davantage de flexibilité aux Belges en

ce qui concerne le choix de leurs assurances. En bref, il souhaite permettre aux citoyens de changer plus facilement d'assureurs, et ce, sans être pénalisés et perdre leurs avantages. La seule contrainte restante sera de patienter jusqu'à un tiers de la durée du prêt hypothécaire (une première proposition avançait, dans l'avant-projet, un délai de deux ans qui n'a pas été retenu). Quant au but sous-jacent, il est tout simplement de réinstaurer une concurrence actuellement jugée insuffisante par le ministre. Enfin, il est entendu que les produits financiers proposés pour bénéficier d'une réduction du taux d'intérêt du crédit hypothécaire devront être en lien avec le projet immobilier. Pas question donc de lier ces avantages à une assurance auto ou à une épargne-pension.

Si ce projet de loi semble intéressant pour les Belges déjà engagés dans un

## LE BUT SOUS-JACENT EST DE RÉINSTAURER UNE CONCURRENCE ACTUELLEMENT JUGÉE INSUFFISANTE PAR LE MINISTRE.

emprunt hypothécaire auprès d'une banque, la question est de savoir ce qu'il en sera à l'avenir. En effet, les banques vont-elles continuer à offrir des conditions avantageuses sans assurance de conserver leurs clients sur la durée, face à la concurrence ? Le futur nous le dira mais pas avant plusieurs mois puisque le projet de loi doit encore être déposé, examiné et, éventuellement, adopté avant de pouvoir entrer en vigueur. ■



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



# LE MONTAGE EN INDIVISION EST-IL DEVENU UNE CHIMÈRE ?

Par Aurélien Bortolotti, avocat fiscaliste au barreau de Liège



Il est fréquent qu'une société soit copropriétaire d'un bien avec son administrateur, personne physique. Il se crée alors une indivision.

## LES PRINCIPES

Lorsque l'indivision prend fin, deux dispositions sont potentiellement applicables, à savoir :

- > L'article 109,2° du code des droits d'enregistrements. Dans cette hypothèse, la personne qui va acquérir la part indivise paiera des droits d'enregistrements de 1% (Région bruxelloise, Région wallonne) ou de 2,5% (Région flamande) au lieu de 12,5%.
- > l'article 130 de ce même code qui prévoit une règle générale de taxation à 10% (région flamande) ou 12,5% lorsqu'il y a une acquisition par un ou plusieurs associés directement ou par des personnes liées, autrement que par voie d'apport en société, d'immeubles situés en Belgique provenant d'une société par actions, ou d'une société coopérative. Cette disposition concerne les sociétés de capitaux comme la SA. Des tempéraments sont possibles pour les sociétés de personne - SRL-, mais nous les évoquerons ultérieurement.

## POSITION ADMINISTRATIVE

L'administration fiscale se fonde sur une décision du 22.09.2014, n° E.E./106.218, publiée dans le Répertoire RG, qui est motivée en ces termes :

« Acquisition en indivision d'un bien immeuble par un associé et sa société. La société renonce à sa part dans le bien immeuble au profit de l'associé copropriétaire.

*L'article 129 est très explicite : chaque acquisition par un associé autrement que par voie d'apport en société est soumise au droit prévu pour les ventes.*

*L'article ne distingue pas selon que l'associé a agi en qualité d'associé ou non.*

*Les textes légaux clairs ne nécessitent pas d'interprétation. La loi spécialisée (art. 129 C. Enr.) a primauté sur les textes de loi généraux (art. 109 e.s. C. Enr.)*

*Le fait qu'un associé soit traité autrement qu'un non-associé est une particularité de ces articles qui sont des articles anti-fraude ».*

Cette position a été critiquée par Pierre-François Coppens le 27 mars 2020 dans un article publié sur taxwin ([https://expert.taxwin.be/fr/tw\\_actu\\_h/document/ht20200327-4-fr?-keyAnchor=reprj.cde.E130.06-01-fr](https://expert.taxwin.be/fr/tw_actu_h/document/ht20200327-4-fr?-keyAnchor=reprj.cde.E130.06-01-fr)).

Ainsi, il énonce judicieusement que :

« Cette position adoptée par l'administration fiscale se heurte par ailleurs au principe d'égalité garanti par la Constitution. Il est évident que la Décision crée une discrimination entre deux catégories de contribuables : ceux qui sont copropriétaires d'un immeuble détenu pour partie par une société et qui en sont associés et ceux qui ne le sont pas. Cette différence de traitement est d'autant plus inacceptable qu'elle est contraire aux objectifs de l'article 129 puisqu'à l'instar du non-associé, l'associé a bien payé les droits d'enregistrement lors de l'acquisition du bien immobilier et n'a donc commis aucun abus ou fraude dénoncé par cette disposition. »

## LA JURISPRUDENCE

La Cour de cassation vient de confirmer le 6 janvier 2023 (Rôle n° F.19.0026.N) la position administrative.

Les faits étaient relativement simples. Un actionnaire (5%) et la société anonyme (95%) avait acquis un bien en indivision le 23/10/2003. L'actionnaire a acquis le 25/11/2014 de la société tous les droits indivis sur l'immeuble. L'opération a été soumise au droit de partage mais le fisc a appliqué le droit de vente en se fondant sur la décision administrative du 22 septembre 2014.

La Cour de cassation va énoncer les règles suivantes :

*« Il ressort de la genèse législative de l'article 130 du Code des droits d'enregistrement que c'est bien cet article, et non l'article 109, 2°, du Code des droits d'enregistrement, qui est applicable pour toute acquisition par un associé de biens immobiliers situés en Belgique provenant d'une société de capitaux, quelle que soit la manière dont elle est effectuée.*

*C'est ainsi que c'est également l'article 130 du Code des droits d'enregistrement qui est d'application pour l'acquisition par un associé en sa qualité de copropriétaire d'un immeuble des droits indivis dans le bien provenant de la société de capitaux dont il est un associé.*

*Il découle du texte et du lien entre les deux dispositions légales, ainsi que de la règle selon laquelle les lois particulières qui dérogent à la loi générale sont appliquées, par priorité et à l'exclusion des lois générales, qui est une règle d'interprétation pour le concours de dispositions légales, que l'article 130 du Code des droits d'enregistrement est une disposition particulière qui doit être appliquée par priorité et à l'exclusion de l'article général 109, 2°, du Code des droits d'enregistrement.*

*L'article 130 du Code des droits d'enregistrement est applicable sur l'acquisition par un associé ou un actionnaire de sa société des droits indivis sur un immeuble par abandon de ces droits indivis par la société à l'associé ou à l'actionnaire, même si l'achat commun antérieur en indivision du bien par la société et l'associé ou l'actionnaire a été*

*soumis au droit d'enregistrement proportionnel d'achat »*

*Cet arrêt s'inscrit dans la droite ligne d'un arrêt de la Cour constitutionnelle du 20 janvier 2022 (arrêt n°9/2022) qui énonce que : « À la lumière de la disposition en cause, il existe des différences fondamentales entre, d'une part, le rapport entre une société anonyme et ses associés et, d'autre part, le rapport entre une société anonyme et un tiers.*

*Un associé exerce en effet un droit de vote, voire un droit de contrôle, au sein d'une société anonyme. Il peut donc inciter cette société anonyme à participer à un montage fiscal qui ne sert pas tant l'intérêt de la société, mais qui a pour but unique ou principal de l'aider à éluder des droits d'enregistrement.*

*Un tiers, en revanche, n'a pas de droit de vote ni de pouvoir de contrôle au sein de cette société anonyme.*

*Le législateur a dès lors pu prendre en compte le fait qu'il est moins probable qu'un tiers puisse amener une société anonyme à participer à un tel montage.*

*Par ailleurs, dans un tel montage, un tiers serait également redevable, en vertu de l'article 113 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, du « taux prévu pour les transmissions à titre onéreux » sur les quotités dont il devient propriétaire.*

*En vertu de la disposition en cause, un droit d'enregistrement de 10 % est perçu sur la valeur de la cession totale ou*



**Lift Expertise**

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

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

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

Nous réalisons une étude complète  
sur toutes les faisabilités

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

Toute notre connaissance de l'ascenseur  
à votre disposition



- ▶ *partielle d'un immeuble d'une société anonyme à un de ses associés.*

*Un impôt prévoyant un tel taux d'imposition, qui est directement lié au prix payé ou à la valeur du bien ne constitue pas une charge disproportionnée pour l'acquéreur.*

*Étant donné que ce transfert de propriété ne peut s'opérer que moyennant la déclaration de volonté du redevable, il lui est par ailleurs loisible de renoncer à la transaction s'il ne souhaite pas payer l'imposition à laquelle celle-ci donne lieu.*

*L'article 130 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne viole pas les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme et avec l'article 1<sup>er</sup> du Premier Protocole additionnel à cette Convention, en ce qu'il est applicable à l'acquisition à titre onéreux, par un copropriétaire d'un immeuble, de droits indivis dans ce bien provenant d'une société anonyme dont il est associé. »*

## NOS CONSEILS

Deux conseils en découlent.

1. Le premier concerne l'inutilité, au regard des règles actuelles du Code des sociétés et association, d'acquérir un bien avec une société de capitaux, soit une société anonyme. Les règles ont été simplifiées et il est dorénavant facile d'acquérir un bien avec une société de personnes, soit la société à responsabilité limitée.

Si un actionnaire voulait toutefois modifier la structure juridique de la société (transformer la société anonyme en société à responsabilité limitée), il risque de se voir opposer la mesure anti-abus. L'administration fiscale pourrait lui dire que sa transformation de société lui est inopposable.

2. Le second conseil concerne les sociétés de personnes. Tout d'abord, il faut que la personne physique qui acquiert le bien avec la société soit actionnaire de cette société et pas uniquement administrateur.

Ensuite, cet actionnaire pourra bénéficier du régime préférentiel de l'article 129 du code des d'enregistrements lorsque :

- > les immeubles apportés à la société sont acquis par la personne qui a effectué l'apport ;
- > les immeubles acquis par la société avec paiement du droit d'enregistrement fixé pour les ventes, s'il est établi que l'associé qui devient propriétaire de ces immeubles faisait partie de la société au jour de l'acquisition par celle-ci.

Ce régime préférentiel disparaît lorsque le bien acquis doit subir des aménagements, des constructions, des reconstructions ou des transformations nécessitant un permis d'urbanisme.

Il est donc inutile d'acheter une ruine avec sa société, de faire supporter tous les travaux par la société et de récupérer le bien pour presque rien...

Ces décisions ne sont pas du tout rassurantes pour les investisseurs. Une bonne réflexion s'impose lors d'un tel montage. ■

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



IMMOBILIÈRE  
**LE COL-VERT**

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

Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...

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

**NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !**

**WWW.COL-VERT.BE**

Immobilier LE COL-VERT sprl  
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - E-mail : info@col-vert.be

**VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC**





“

IL EST DONC INUTILE  
D'ACHETER UNE RUINE  
AVEC SA SOCIÉTÉ, DE FAIRE  
SUPPORTER TOUS LES  
TRAVAUX PAR LA SOCIÉTÉ  
ET DE RÉCUPÉRER LE BIEN  
POUR PRESQUE RIEN...

# DES « DÉFENSEURS » DES LOCATAIRES VANDALISENT LA FAÇADE DU SNPC À DEUX REPRISES

A deux reprises en quelques jours, des individus ont vandalisé la façade du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires. A travers ces actes, c'est bien évidemment aux propriétaires qu'ils s'en sont pris à coups de clichés, de raccourcis et autres caricatures qui relèvent de l'incitation à la haine.

## SAMEDI 18 MARS

Les premières dégradations ont eu lieu le 18 mars en soirée. La façade a été placardée d'affiches insultantes et/ou menaçantes ("*sur le bûcher !*") et un drapeau accroché à la façade interpellait les propriétaires dans un langage fleuri. Il était par ailleurs réaffirmé que les propriétaires ne paient pas d'impôts – ce que nous avons maintes fois démenti et détaillé – et on peut s'interroger sur leur volonté de voir appliquée une TVA sur les loyers. Sont-ils conscients que la TVA est un impôt sur la consommation... et serait donc payée par le locataire ?

## MARDI 21 MARS

Le second acte de vandalisme s'est déroulé dans la soirée du 21 mars. Il est plus agressif au niveau matériel puisque, outre des affiches sous la forme d'avis d'expulsion, la façade a été tagguée à la peinture et la serrure bombée à la mousse pour empêcher les occupants du bâtiments (et pas seulement l'équipe du SNPC) d'accéder à celui-ci. Sans effet, bien entendu, mais les dégradations sont là.

Dans les 2 cas, plainte est évidemment déposée à la police.

**Nous espérons que de tels faits ne sont pas orchestrés par des associations de locataires subventionnées par l'état et qui utiliseraient ainsi l'argent public**

**pour dégrader les bâtiments et porter atteinte à autrui.**

Compte tenu de leurs intentions, nous ne sommes pas surpris qu'ils aient agi en soirée mais nous aurions préféré qu'ils annoncent leur venue. Nous les aurions volontiers reçu pour un échange de point de vue. La voie du dialogue étant plus constructive et respectueuse des droits des uns et des autres.

Quoi qu'il en soit, cet acte de vandalisme n'est pas de nature à nous décourager, soyez-en sûr ! ■





Jeudi 25 mai 2023 à 18h  
Conférence à Mons



## La copropriété : le point de la situation juridique et cas pratiques

### Orateurs :

**Maître Jean SAINT-GHISLAIN**,  
avocat au Barreau de Mons,  
président du SNPC de Mons

**Maître Gérard HERMANS**,  
avocat au barreau de Mons

**Monsieur Michel PONCIN**,  
expert immobilier  
et syndic honoraire

### Lieu :

**Hôtel Van der Valk**  
(Congres & Spa Hotel Mons)  
Avenue Mélina Mercouri 7 à 7000 MONS

### PAF :

**10 €** à verser sur le compte du SNPC  
**BE56 7320 6614 8088**  
!!! attention changement de numéro de compte bancaire !!!

Questions-  
réponses  
et cocktail  
s'en suivront  
comme de  
coutume.

**Réservation obligatoire avant le 22 mai 2023**

par mail à [snpmons@skynet.be](mailto:snpmons@skynet.be) ou par téléphone au 0495/52.00.78 (mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h).

## Webinaire mardi 18 avril 2023

### Les aides à la rénovation en Région flamande

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

### Webinaire

**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





## Région wallonne - Bail de résidence principale - Vente



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement situé à Liège. Je souhaite vendre mon appartement mais il est actuellement loué. Mon locataire a un bail de résidence principale de 9 ans qui avait débuté le 1/5/2017 et qui avait été enregistré.

Puis-je mettre fin au bail pour vendre mon bien ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous.

N.D.  
Namur



Chère Madame,

Nous avons bien reçu votre mail et nous vous remercions pour l'intérêt porté à notre service.

Dans le cadre d'un bail de résidence principale de 9 ans, il n'y a pas de possibilité pour le bailleur d'y mettre fin pour cause de vente du bien.

Vous devez dans ce cas avertir votre locataire que son appartement va être mis en vente et convenir avec lui de jours et heures de visite en vue de trouver un candidat acquéreur. Le bien sera vendu avec le bail en cours. L'acheteur sera subrogé dans les droits et obligations du bailleur à partir de la signature de l'acte authentique de vente et reprendra le bail en cours aux mêmes conditions.

Vu que le bail a une durée de 9 ans qui court jusqu'au 30/4/2026, que ce bail a été enregistré et a ainsi date certaine, l'acheteur pourra, après la signature de l'acte authentique d'achat, donner les mêmes congés que vous auriez pu donner en tant que bailleur, à savoir à tout moment un congé de 6 mois pour occupation personnelle ou familiale, ou un congé de 6 mois avant l'échéance des 9 ans.

Nous restons à votre disposition pour des informations complémentaires.

Bien cordialement.

*Le service juridique*

## Région bruxelloise - Bail de résidence principale - Décès du locataire



Madame, Monsieur,

Je loue un appartement à St Gilles depuis le 15/6/2020 en tant que résidence principale.

Je viens d'apprendre que mon locataire est décédé fin février 2023 et ce dernier vivait seul.

Le loyer de mars n'a pas été payé.

J'ai appris qu'il avait une fille mais je ne la connais pas.

Que dois-je faire ?

Bien cordialement.

A.P.  
Bruxelles



Cher Monsieur,

Le bail ne prend pas fin automatiquement avec le décès du locataire.

Le plus simple serait d'essayer de prendre contact avec sa fille si vous parvenez à avoir ses coordonnées et de trouver un accord avec elle.

Si vous ne parvenez pas à la retrouver, l'article 232 du CBL prévoit que si après le décès du locataire, le logement est inoccupé par les membres de son ménage et si les loyers et/ou les charges restent impayés pendant deux mois prenant cours au décès du locataire, le bailleur est en droit de considérer le bail comme résilié sans préavis, ni indemnité.

Après cette résiliation, le bailleur peut disposer librement des biens et pourra déposer une requête unilatérale devant le juge de paix afin d'obtenir la libération de la garantie locative en sa faveur en compensation des sommes qui lui sont dues.

Le bailleur pourra introduire cette requête unilatérale seul ou par l'entremise d'un avocat.

En cas de besoin, le service juridique du SNPC peut sur rendez-vous, au tarif de 130 €, vous préparer cette requête unilatérale.

Bien cordialement.

*Le service juridique*

# Nos publications

**! 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 €



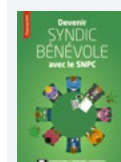
### ABC de la planification successorale

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*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*										

## 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*	174,31*										

## 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*	153,21*										

## 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*	126,86*										

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



## Propriétaires - locataires : vos droits et vos devoirs

Nos juristes ont mis à jour cette brochure très complète qui est disponible en deux versions: une pour la Région wallonne et une pour la région de Bruxelles-Capitale.

Une bonne information est la base d'une relation locative réussie. Vous y trouverez la législation régionale expliquée, la jurisprudence, la doctrine, des exemples concrets, des modèles de lettres à portée de tous, etc.

> Edition Bruxelles : Cette brochure est disponible au prix de :  
membres SNPC : 45,40 €  
Frais de port : 8,80 €

> Edition Wallonie : Cette brochure est disponible au prix de :  
membres SNPC : 47,90 €  
Frais de port : 8,80 €

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



## Conseils juridiques (simples) par téléphone



Veuillez communiquer votre n° de membre et ayez sous la main tous les documents nécessaires (bail, courriers/emails, etc.)  
La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

Une cotisation supplémentaire de 45€ TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 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	9-12h30 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