

COPROPRIÉTÉ

UN MÊME CHANTIER SUR LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES : POURQUOI PAS ?

> p. 22

L'importance de
l'enregistrement
du bail en Wallonie
et à Bruxelles

> p. 8

Ascenseurs
historiques :
fin du suspense !

> p. 12

Quels sont les
testament sles plus
courants ? Partie 2

> p. 18

SNPC contre
ChatGPT

> p. 28

48h

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

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

www.eventimmo.be
Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

ÉDITORIAL

> Nous ne sommes pas au bout de nos peines avec le PEB. En Région wallonne, certains jugent inutile de consulter les propriétaires ! **4**

RÉGIONS BRUXELLOISE ET WALLONNE - FISCALITÉ

> L'importance de l'enregistrement d'un contrat de bail en Région Wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale **8**

COPROPRIÉTÉ

> Ascenseurs historiques : fin du suspense ! **12**

PROPRIÉTÉ

> Raccordement à la fibre : une « formalité » indispensable pour éviter les mauvaises surprises. **16**

SUCCESSIONS

> Quels sont les testaments les plus courants ? Deuxième partie : les oncles et tantes ou personnes sans lien de parenté **18**

COPROPRIÉTÉ

> Un même chantier sur les parties communes et les parties privatives : pourquoi pas ? **22**

RÉGION BRUXELLOISE - FISCALITÉ

> Bruxelles : régime de droit d'enregistrement plus avantageux depuis le 1^{er} avril 2023 **26**

MÉDIAS

> SNPC contre ChatGPT : nous avons testé l'intelligence artificielle **28**

RÉGION WALLONNE - URBANISME

> La première réforme du CoDT poursuit son cours pour optimiser l'espace et freiner l'étalement urbain **32**

CONFÉRENCES DU SNPC **33**

RÉGION WALLONNE - PRIMES

> Augmentation et simplification des primes à la rénovation : la Wallonie soutient ses citoyens **34**

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.



04

Nous ne sommes pas au bout de nos peines avec le PEB



08

L'importance de l'enregistrement d'un contrat de bail



12

Ascenseurs historiques : fin du suspense !



22

Un meme chantier sur les parties communes et les parties privatives



16

Raccordement à la fibre



28

SNPC contre ChatGPT



NOUS NE SOMMES PAS AU BOUT DE NOS PEINES AVEC LE PEB EN RÉGION WALLONNE, CERTAINS JUGENT INUTILE DE CONSULTER LES PROPRIÉTAIRES !

Par **Olivier HAMAL**, avocat et Président du SNPC-NEMS

Depuis plusieurs mois et au travers de différents articles d'Éric MATHAY, président de la Régionale bruxelloise du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC), nous vous avons tenu informés du positionnement du SNPC vis-à-vis du PEB et notamment en raison de sa prise en compte pour plafonner ou supprimer l'indexation des loyers de logement.

Le SNPC et son homologue néerlandophone Verenigde Eigenaars (VE) ont introduit, c'est chose faite, des recours en annulation contre les décrets et ordonnance adoptés en ce sens par les Régions flamande, wallonne et bruxelloise. Il en va de même, mais avec l'Union des Professionnels du Secteur Immobilier (UPSI) de l'ordonnance plafonnant l'indexation des loyers commerciaux à Bruxelles.

Le PEB a en outre fait l'objet de nombreux articles de presse mais aussi d'émissions télévisées dont « Investigation » sur la RTBF remettant sérieusement en cause le système actuel. Nonobstant cela, sans qu'aucune mesure correctrice ne soit prise, comme si de rien n'était, les Régions continuent à vouloir en faire l'élément de référence en matière de lutte contre le réchauffement climatique pour tout ce qui touche au bâti.

Citons en exemple la Région wallonne. Son gouvernement vient fin mars, en seconde lecture, de valider son « Plan Air Climat Energie 2030 » (PACE 2030).

A en croire l'article de l'ECHO y étant consacré, « *les Ministres ont consulté une série d'acteurs et peaufiné le calendrier du plan qui se définit comme une véritable feuille de route.* »

Surpris de voir qu'une série d'acteurs avaient été consultés, **nous nous sommes enquis pour savoir ce qu'il en avait été des propriétaires (occupants et bailleurs) qui en définitive sont les principaux concernés et surtout qui, demain, devront payer.**

Il appert de nos investigations que lors de la première lecture du PACE, il avait été demandé au Ministre HENRY (ECOLO) de



ISTOCKPHOTOS



LES RÉGIONS CONTINUENT À VOULOIR FAIRE DU PEB L'ÉLÉMENT DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE POUR TOUT CE QUI TOUCHE AU BÂTI.

consulter différents intervenants dont les associations de propriétaires et copropriétaires. Lorsque le dossier est revenu devant le Gouvernement wallon en mars, d'aucuns se sont étonnés que les avis des associations de propriétaires et de locataires ne figurent pas au dossier et la réponse donnée fut qu'elles n'avaient pas remis d'avis...

Et pour cause, pour remettre un avis, encore faut-il avoir été sollicité. Or, tel n'a pas été le cas : volontairement ou non ! Nous nous en sommes étonnés auprès du Cabinet du Ministre HENRY et n'avons pas reçu de réponse à ce jour.

Ceci pour la forme.

Pour le fond, la Région wallonne a retenu les mesures suivantes qui vont impacter directement les propriétaires, occupants et bailleurs :

- 1. Caractérisation énergétique des bâtiments** : à partir de l'année 2028, tous les bâtiments devront avoir été labellisés, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une transaction. Dès 2025, un incitant sera prévu ▶

- ▶ pour les ménages qui entreprennent volontairement la démarche de faire caractériser énergétiquement leur logement.

2. Concernant les locations de biens résidentiels (maisons, appartements) :

Pour les biens mis en location pour la première fois par leur propriétaire (estimation : de l'ordre de 3000/an tous labels confondus) :

- > à partir du 01/01/2025 ils devront au minimum être de label F ;
- > à partir du 01/10/2028, ils devront au minimum être de label E ;
- > à partir du 01/10/2031, ils devront au minimum être de label D ;
- > à partir du 01/10/2034, ils devront au minimum être de label C.

Pour les biens qui sont déjà en location, et en cas de changement de locataire ; (estimation : de l'ordre de 39.000/an tous labels confondus) :

- > à partir du 01/01/2027, le niveau minimum F sera exigé ;
- > à partir du 01/01/2030, le niveau minimum E sera exigé ;
- > à partir du 01/01/2033, le niveau minimum D sera exigé ;
- > à partir du 01/01/2036, le niveau minimum C sera exigé.

3. Concernant la propriété de biens résidentiels individuels (maisons, appartements)

En cas de changement de propriété (concerne de l'ordre de 2 % du parc annuellement ; estimation : 35.000 transactions immobilières par an sur le marché secondaire (CEHD) ; tous labels confondus) :

- > À partir du 01/07/2026, obligation d'atteindre le niveau D dans les 5 ans du changement de propriété.
- > À partir du 01/07/2031, obligation d'atteindre le niveau C dans les 5 ans du changement de propriété.
- > A partir du 01/07/2036, obligation d'atteindre le niveau B dans les 5 ans du changement de propriété.
- > A partir du 01/07/2041, obligation d'atteindre le niveau A dans les 5 ans du changement de propriété.

Les changements de propriété en cas d'héritage sont concernés à l'exclusion des situations où le conjoint survivant reste dans l'habitation.

4. Les biens au labels G, F, E, D, C seront progressivement interdits

De plus, pour donner un signal à long terme, et atteindre la destination 2050 tout en restant réaliste, les biens au labels G, F, E, D, C seront progressivement interdits selon le calendrier indicatif suivant, qui sera à ajuster par le Gouvernement pour être mis en cohérence avec les décisions européennes en la matière qui sont attendues dans les prochains mois, et moyennant la mise en œuvre parallèle de mesures sociales et économiques d'accompagnement : respectivement tous les 5 ans à partir du 01/07/2031, 01/07/2036, 01/7/2041, 01/07/2046, 2050.

La traduction dans les textes légaux des exigences fixées par les différents calendriers ci-dessus tiendra compte d'éventuelles exceptions pour impossibilité technico-économique. Des mesures d'accompagnement pour le financement des rénovations pour les publics ne pouvant faire face à leurs obligations seront développées concomitamment. Elles sont impératives et essentielles. ■

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



immo
VIAGER

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

Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be

Le partage d'énergie : un plus pour les copropriétés

Votre installation photovoltaïque produit **un surplus d'électricité ?**
Partagez-le avec les habitants de votre immeuble.

Vos avantages en un coup d'œil

- ✓ Une énergie verte et locale
- ✓ Une moindre exposition à la volatilité des prix de l'énergie
- ✓ Des tarifs réseau avantageux*
- ✓ La création d'une dynamique locale par le renforcement des liens entre voisins
- ✓ Un accompagnement gratuit par le facilitateur

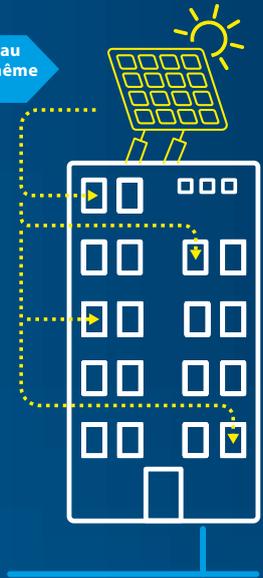
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



Lancez votre projet en 5 étapes

- 1 Disposer d'une installation photovoltaïque.
- 2 Identifier le(s) client(s) souhaitant participer au partage situé(s) dans le bâtiment où se trouve l'installation de production.
- 3 Conclure une convention entre les participants pour fixer les modalités du partage.
- 4 Déclarer le partage auprès du gestionnaire du réseau de distribution, Sibelga.
- 5 Avoir ou faire placer un **compteur intelligent** aux participants.

Le partage au sein d'un même bâtiment



Participez activement à la transition énergétique en Région de Bruxelles-Capitale.



Plus d'infos sur energysharing.brugel.brussels

brugel

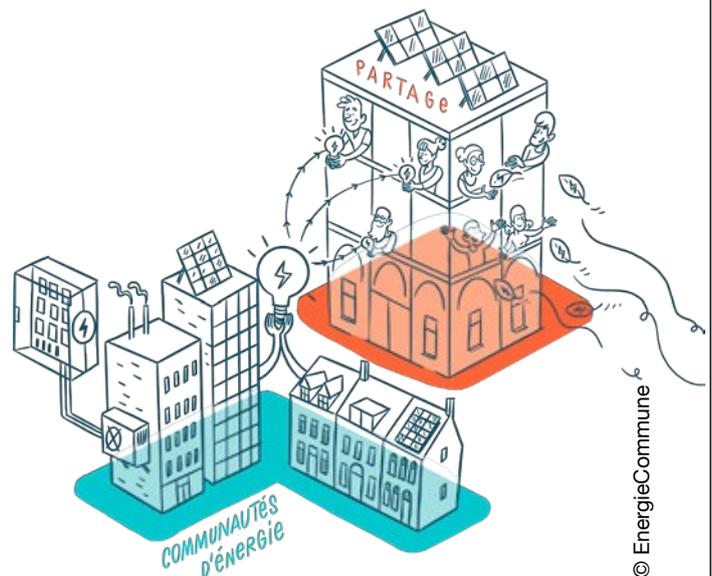
L'AUTORITÉ BRUXELLOISE DE RÉGULATION DANS LES DOMAINES DE L'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ ET DU CONTRÔLE DU PRIX DE L'EAU

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



© EnergieCommune

Plus d'infos et inscription : environnement.brussels/sem_energie.



**bruxelles
environnement**
.brussels



RÉGION WALLONNE ET RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

L'IMPORTANCE DE L'ENREGISTREMENT D'UN CONTRAT DE BAIL

Par **Stéphanie Coulon**, avocate au cabinet *Balthasar et Delrée*



Il est primordial d'enregistrer son contrat de bail, peu importe sa nature (un bail d'habitation, un bail commercial, un bail à bureau, etc.), afin de protéger aussi bien le propriétaire-bailleur que le locataire.

QU'EST-CE QUE L'ENREGISTREMENT D'UN CONTRAT DE BAIL ?

Une obligation fiscale

L'enregistrement d'un bail est une obligation fiscale, prévue à l'article 19, alinéa 1er, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, s'appliquant à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Région Wallonne.

L'enregistrement concerne également les avenants au contrat de bail initial, les sous-locations, les cessions de bail, et les renouvellements des baux commerciaux.

Les démarches se réalisent auprès du Bureau de Sécurité Juridique compétent.

Une fois que le contrat écrit est enregistré, vous y avez accès via la plateforme « *Myminfin* » dans l'onglet « *Consulter mes baux de location* ».

Qui enregistre le contrat de bail ?

> S'il s'agit d'un bail d'habitation, c'est-à-dire que l'immeuble est affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule (un appartement, un kot, une maison,

une seconde résidence), alors le propriétaire-bailleur a l'obligation d'enregistrer le contrat de bail.

Le locataire a également la faculté de l'enregistrer, mais n'y est pas obligé.

> S'il s'agit d'un autre type de bail, portant sur un immeuble qui n'est pas affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule (un commerce, un bureau à usage professionnel, un terrain, un parking, etc.), alors aussi bien le propriétaire-bailleur que le locataire a l'obligation de faire enregistrer le contrat de bail.

Les parties sont solidairement tenues. Elles ont la faculté de préciser dans le contrat qui aura la charge de l'enregistrement et qui payera les droits y relatifs.

Dans quels délais le bail doit-il être enregistré ?

> Dans le cadre d'un bail d'habitation, l'enregistrement doit intervenir dans les 2 mois qui suivent la signature du contrat.

> Pour les autres types de baux, l'enregistrement doit intervenir dans les 4 mois qui suivent la signature du contrat.

Quel coût engendre l'enregistrement ?

- > Dans le cadre d'un bail d'habitation, **l'enregistrement est gratuit lorsqu'il est fait par le bailleur lui-même.** Il est à noter qu'il est payant pour tout autre opérateur professionnel qui effectue l'enregistrement pour le bailleur.
- > Dans le cadre des autres types de baux, l'enregistrement n'est pas gratuit, et est généralement calculé sur base d'un pourcentage de 0,2 % du montant cumulé des loyers et des charges imposé au locataire pour toute la durée du bail, avec toutefois un minimum qui ne peut pas être inférieur au droit fixe général de 50,00 €.
- > Si un même contrat de bail porte sur un immeuble loué en partie à titre d'habitation principale et en partie à d'autres fins (commerciales par exemple), l'enregistrement du contrat est payant pour tout l'immeuble.
- > Si par contre, deux contrats de bail distincts ont été établis (un bail de résidence principale, et un bail commercial), l'enregistrement du contrat de bail qui concerne exclusivement la résidence principale sera gratuit.
- > A noter qu'à défaut d'enregistrement ou en cas d'enregistrement tardif, le bailleur d'une habitation peut être tenu de payer une amende fiscale de 25,00 €.

Pour les autres types de baux, l'amende est équivalente au montant total des droits dus, avec un minimum de 25,00 €, et est imputable à toutes les parties du contrat.

Quels sont les avantages d'enregistrer un contrat de bail ?

Enregistrer un contrat de bail permet de lui donner une « *date certaine* », c'est-à-dire que personne ne pourra contester l'existence et la date du contrat qui a été enregistré.

Le contrat sera totalement opposable aux tiers du contrat, qui devront reconnaître son existence et son application.

En cas d'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire-bailleur sera subrogé dans les droits et obligations du premier bailleur.

Le nouveau propriétaire ne pourra pas nier l'existence du contrat de bail initial et devra, s'il souhaite mettre fin au bail, respecter les formes et délais légalement prescrits.

Le locataire est donc protégé d'une éventuelle expulsion par le nouveau propriétaire-bailleur.

En outre, si le locataire veut mettre fin au contrat, il devra donner un renon et respecter un délai de préavis.

Quid en cas de défaut d'enregistrement du contrat de bail ?

Congé sans préavis par le locataire :

Pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne, si le contrat de bail n'a pas été enregistré, le locataire a la possibilité de mettre en demeure le propriétaire-bailleur afin que celui-ci réalise les formalités.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale, la mise en demeure doit être envoyée par un courrier recommandé, alors que pour la Région Wallonne, la mise en demeure peut être envoyée soit par un courrier recommandé, soit par un exploit d'Huissier de Justice ou par la remise du courrier entre les mains du destinataire qui signe le double avec indication de la date de réception. ▶

ENREGISTRER UN CONTRAT DE BAIL PERMET DE LUI DONNER UNE « DATE CERTAINE », C'EST-À-DIRE QUE PERSONNE NE POURRA CONTESTER L'EXISTENCE ET LA DATE DU CONTRAT QUI A ÉTÉ ENREGISTRÉ.



► Le propriétaire-bailleur dispose ensuite d'un délai d'un mois pour donner suite à la mise en demeure et enregistrer le contrat de bail.

À défaut d'une réaction du bailleur, le locataire a alors la faculté de résilier le contrat sans prester de préavis.

Il doit toutefois préalablement informer le propriétaire-bailleur du congé qu'il lui donne.

À l'opposé, en Région Flamande, le locataire ne doit pas envoyer une mise en demeure préalable au propriétaire pour qu'il enregistre le contrat de bail.

Le locataire doit seulement informer le propriétaire-bailleur du congé, qui prendra effet le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel le congé a été donné.

L'ENREGISTREMENT D'UN CONTRAT DE BAIL EST UNE ÉTAPE IMPORTANTE VOIRE INDISPENSABLE POUR LA PROTECTION DU PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR ET DU LOCATAIRE.

Si malheureusement le contrat de bail de résidence principale n'a pas été enregistré, le locataire ne pourra pas s'opposer à une expulsion par le nouveau propriétaire-bailleur, suite à la vente du logement.

Imposition à l'impôt des personnes physiques :

Si le contrat de bail n'est pas enregistré, dans le cadre de la location d'un immeuble en partie à titre d'habitation et en partie à d'autres fins, le propriétaire-bailleur sera imposé sur la totalité des revenus locatifs nets, alors que si le contrat avait été enregistré, les revenus auraient été calculés et imposés distinctement pour chaque partie de l'immeuble.

Pas d'indexation du loyer :

En Région Wallonne et Bruxelloise, et concernant les baux de résidence principale, le loyer ne pourra pas faire l'objet d'une indexation si le bail n'a pas été enregistré.

EN GUISE DE CONCLUSION

L'enregistrement d'un contrat de bail est une étape importante voire indispensable pour la protection du propriétaire-bailleur et du locataire. ■

Le SNPC propose comme service à ses membres, d'effectuer les démarches afin d'enregistrer les contrats de bail.

Plus d'infos au 02/512.62.87 ou sur notre site www.snpc-nems.be/nos-services

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

Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

Une solution existe



Assurance 'charges d'emprunt'

La copropriété doit recourir au prêt pour financer des travaux : l'assurance couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges relatives au remboursement du prêt et pendant toute la durée de celui-ci.

Assurance 'charges annuelles'

L'assurance, souscrite annuellement, couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges votées en assemblée générale.

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :
Atradius ICP **indemnise** la copropriété et prend en charge le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

**Vous souhaitez vous assurer ?
Parlez-en à votre syndic***

Pour nous contacter : 081/32.46.17
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com | www.atradius.be

 **Atradius**
› Instalment Credit Protection

*l'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.



ASCENSEURS HISTORIQUES : FIN DU SUSPENSE !

Par **Marianne Palamides**, juriste au SNPC-NEMS



Leur modernisation se voit prolongée jusqu'au 31/12/2027. Pour tous les autres ascenseurs anciens, une modernisation doit être réalisée au 31/12/2023. Par Newsletter du 29/12/2022, le SNPC informait déjà ses membres que la saga des ascenseurs anciens voyait enfin le bout du tunnel. Qu'en est-il plus précisément ?

MISE AU POINT

Pour rappel, la date butoir pour la mise en conformité des ascenseurs mis en fonctionnement avant le 1er janvier 1958, quel que soit leur valeur, avait été fixée par arrêté royal au 31/12/2022 au grand dam et désarroi de leurs propriétaires et usagers.

Le communiqué de presse du 8/7/2021 du Ministre de l'Economie et du Secrétaire d'Etat au Patrimoine annonçait d'ailleurs que « les délais imposés pour la modernisation obligatoire des ascenseurs historiques allaient être prolongés ».

C'est chose faite depuis l'adoption le 27/11/2022 de l'Arrêté royal modificatif tant attendu. Celui-ci a été publié au Moniteur belge le 21/12/2022. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2023.

Outre le fait qu'il répond à la problématique des ascenseurs dits anciens, ce qui était au départ notre préoccupation, le lecteur sera attentif au fait qu'il modifie et/ou complète aussi les AR du 9/3/2003 et du 10/12/2012.

QUE RETENIR ?

1. Pour les ascenseurs mis en service avant le 1^{er} janvier 1958, les modernisations devront être effectuées au plus tard le 31 décembre 2023.

Cette date butoir est donc cruciale. Les propriétaires et gestionnaires des ascen-

seurs mis en fonctionnement avant le 1/1/1958 doivent impérativement veiller à leur mise en conformité telle que requise par l'analyse de risques effectuée par un SECT de leur choix (**S**ervice **E**xterne pour le **C**ontrôle **T**echnique). Et c'est à marches forcées qu'il faut dorénavant s'y employer si celle-ci n'a pas encore eu lieu...

2. Nouvelle catégorie d'ascenseurs : les ascenseurs historiques !

Pour les ascenseurs historiques, les modernisations seront effectuées au plus tard le 31 décembre 2027. Néanmoins, un planning de modernisation incluant un accord pour l'exécution de ces travaux de modernisation avec l'entreprise de modernisation doit être disponible au plus tard le 31 décembre 2025. « Les solutions techniques proposées en application du paragraphe 2 et leur exécution préservent le mieux possible les caractéristiques et éléments patrimoniaux de l'ascenseur historique ».

Nous découvrons ainsi une nouvelle catégorie d'ascenseurs. L'ascenseur est historique quand sa valeur a été reconnue par les services régionaux compétents pour le patrimoine immobilier au moyen d'une attestation d'ascenseur à valeur historique ou d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde.

Ce sont les services régionaux compétents pour le patrimoine immobilier

qui évaluent sa valeur historique et qui délivrent le précieux sésame, « **l'attestation d'ascenseur à valeur historique** ». Pour être conforme, ladite attestation doit comporter notamment la localisation, l'historique et la description de l'ascenseur ainsi que les caractéristiques et éléments patrimoniaux pertinents.

Le planning de modernisation comprend les mesures de sécurité à appliquer et les différentes phases de leur mise en œuvre. Pour le surplus, nous renvoyons les lecteurs aux initiatives prises par les Régions dont Bruxelles-Capitale dans le cadre de leur stratégie de préservation des ascenseurs à valeur patrimoniale. Voir notamment LE CRI n° 445 et 456.

Gageons en tous cas que les entreprises de modernisation n'auront plus de répit jusqu'au 31/12/2025 !

3. Analyse de risques

Depuis l'AR du 10/12/2012, l'analyse de risques de l'ascenseur est effectuée par un SECT 15 ans au plus tard après la première mise en fonctionnement et après, endéans des périodes de maximum 15 ans (art. 4, § 1^{er}).

Pour rappel, l'analyse de risques tenait compte des caractéristiques techniques de l'ascenseur et des caractéristiques d'utilisation spécifiques dans la mesure du raisonnable pour les utilisateurs habituels (tous les jours ou plusieurs fois par semaine) avec une attention particulière quand un des utilisateurs habituels est de mobilité réduite et selon la check-list habituelle des SECT.

En revanche, dans le cas des ascenseurs à valeur historique, l'analyse des risques tient dorénavant compte des caractéristiques et éléments patrimoniaux de l'ascenseur qui sont décrits dans l'attestation d'ascenseur à valeur historique.

En outre, l'analyse de risques doit dorénavant être effectuée au plus tard 18 ans après l'analyse de risques précédente.

Par ailleurs, « compte tenu de l'évolution de la technique, il est possible de prendre en compte des mesures de sécurité autres

que les mesures de sécurité standard figurant dans l'annexe I » (utilisée déjà par les SECT). En outre, « ces mesures alternatives donnent lieu à un niveau de protection semblable à celui qui serait atteint en application des mesures de sécurité standards. Toutefois, si pour des raisons techniques ou pour des raisons de protection de valeur patrimoniale, ce niveau de protection semblable est inatteignable, ces mesures alternatives peuvent présenter seulement des risques réduits qui sont considérés comme acceptables tels que déterminés à l'article I, 10, 2° de la loi.

Si des caractéristiques et éléments patrimoniaux doivent être préservés, le choix des alternatives tient compte du ratio raisonnable entre le prix de la mesure et la valeur ajoutée sur le plan de la sécurité.

Si, sur la base de ce ratio, plusieurs alternatives peuvent être appliquées, le choix se portera sur celle présentant la valeur ajoutée la plus élevée quant à la sécurité, sans préjudice (de la disposition de l'article 5, § 2/1) ».

Les solutions techniques proposées et leur exécution préservent donc le mieux possible les caractéristiques et éléments patrimoniaux de l'ascenseur historique.

De manière plus générale, le gestionnaire fait dorénavant effectuer les modernisations nécessaires par une entreprise de modernisation dans les 3 ans de l'analyse de risques et au plus tard 18 ans après l'analyse de risques précédente. ▶



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



► 4. Dossier de sécurité et Protection des données

Outre le dossier de sécurité à compléter par l'attestation d'ascenseur à valeur historique, les autorités de contrôle mettent à disposition une banque de données électronique permettant de gérer ces dossiers. L'accès aux dossiers se fait par ascenseur et se limite aux personnes devant introduire ces informations dans le dossier, à ceux qui ont une obligation légale de disposer des informations comprises supra dans le dossier de sécurité et aux autorités compétentes. Le ministre compétent fixe la date à partir de laquelle l'utilisation de la banque de données est obligatoire.

Les données à caractère personnel sont conservées au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées avec une durée maximale de 20 ans (rapports des analyses de risques) ou de 10 ans (enregistrements de l'exécution de l'entretien préventif et rapports des inspections préventives) selon le type de documents. La conservation de la déclaration CE de conformité et de l'attestation d'ascenseur à valeur historique est obligatoire pendant tout le cycle de vie de l'ascenseur.

5. Annexe I

Complétée et/ou modifiée pour tenir compte des ascenseurs historiques, cette annexe reprend les mesures de sécurité qui constituent la base de l'analyse de risques.

Elle doit être effectuée non seulement en tenant compte des caractéristiques techniques de l'ascenseur, mais aussi de ses caractéristiques et éléments patrimoniaux dans le cas d'un ascenseur historique et des caractéristiques d'utilisation spécifique, DANS LA MESURE DU RAISONNABLE POUR LES UTILISATEURS HABITUELS de l'ascenseur (avec une attention particulière pour la situation de mobilité réduite des utilisateurs habituels).

Vu son caractère technique, les lecteurs s'y référeront expressément et formellement.

EN CONCLUSION

La qualité des mentions de l'attestation délivrée relative à la valeur historique de l'ascenseur reste essentielle pour poursuivre les opérations par les entreprises de modernisation, en concertation éventuelle avec des conseillers en prévention.

Il faut donc se féliciter que les divers intervenants bénéficient aussi d'une formation complémentaire spécifique de niveau I, accessible conformément au livre II, titre 4, du Code du bien-être au travail relatif à la formation et au recyclage des conseillers en prévention. Et dès lors nous ne pouvons qu'espérer une belle coopération entre les organes intervenant pour la détermination des ratios, les solutions alternatives ou pour l'appréciation dans l'atteinte du niveau de protection satisfaisant.

Cependant, au regard du caractère sensible de l'appréciation du niveau de protection qui reste l'affaire de spécialistes, il est dommage que cette disposition n'ait pas été autrement explicitée.

In fine, nous devons encore rester attentifs aux mesures d'exécution que le Ministre qui a la Protection de la sécurité des consommateurs dans ses attributions et le Ministre qui a la Protection de la sécurité du travail dans ses attributions seront amenés à prendre.

Pour l'heure, nous nous réjouissons de cette prolongation au 31/12/2027 : 300 ascenseurs bruxellois bénéficient d'une attestation d'ascenseur à valeur historique (information lue dans La Libre des 11-12/2/2023) !

Merci, Messieurs les Ministres !

Tant le SNPC que l'asbl SAVE OUR ELEVATORS, association active dans la préservation de ces ascenseurs, resteront attentifs à la mise en œuvre in situ de ces nouvelles normes spécifiquement conçues pour les ascenseurs historiques. ■



L'ASCENSEUR EST HISTORIQUE QUAND SA VALEUR A ÉTÉ RECONNUE PAR LES SERVICES RÉGIONAUX COMPÉTENTS POUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER AU MOYEN D'UNE ATTESTATION D'ASCENSEUR À VALEUR HISTORIQUE OU D'UN ARRÊTÉ DE CLASSEMENT OU D'INSCRIPTION SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE.



RACCORDEMENT À LA FIBRE : UNE « FORMALITÉ » INDISPENSABLE POUR ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES.

Par **Marine Vandervoort**, Syndic Ecosystem Responsable



La transition vers le réseau de fibre optique avance à grands pas en Belgique. Pour que les habitants d'immeubles résidentiels puissent profiter des performances du réseau de nouvelle génération, les syndics et copropriétés doivent autoriser le raccordement technique dans les communs. Négliger cette étape peut avoir de lourdes conséquences pour les habitants, puisque le réseau actuel, en cuivre, est progressivement désactivé.

Lorsqu'il emménage dans l'ancien appartement de sa mère, Laurent Capitaine est loin de se douter qu'une motion rejetée par la copropriété de l'immeuble, quelques mois auparavant, va lui causer de lourds désagréments. En effet, malgré l'installation de la fibre optique dans le quartier depuis près de quatre ans, les copropriétaires par le biais de leur syndic, ont refusé d'accorder aux techniciens l'accès aux communs pour finaliser le raccordement de l'immeuble. Conséquence directe ? Ses cartons à peine déballés, Laurent réalise qu'il ne peut pas souscrire à l'internet de Proximus. Pire : l'ancien réseau étant en cours de désactivation, il est impossible de transférer son ancien pack à sa nouvelle adresse. « Plusieurs voisins étaient dans le même cas, se souvient Laurent. Dont une locataire qui se retrouvait du jour au lendemain sans internet et sans TV. »

« Ce sont effectivement des situations que nous rencontrons de plus en plus souvent, confirme Damien Uliana, Shop Manager chez Proximus. Nous avons aussi vu des cas simi-

lares auprès de commerçants qui louent un espace dans une galerie, dont les propriétaires ont refusé le raccordement à la fibre. »

Les raisons de ces refus sont aussi nombreuses qu'infondées. L'intervention de quelques heures, **entièrement gratuite**, ne laisse aucune trace dans les communs et n'engage nullement les résidents à souscrire à un abonnement auprès de Proximus, puisque le réseau de fibre est ouvert. Autrement dit, **d'autres opérateurs peuvent utiliser cette infrastructure** pour proposer leur propre offre d'internet et de TV. « Dans notre immeuble, des propriétaires plus âgés ne voyaient pas d'intérêt personnel à disposer d'un débit plus rapide », ajoute Laurent Capitaine. Une réticence que balaie immédiatement Damien Uliana : « Les copropriétaires ne comprennent pas toujours que leur refus implique des conséquences pour les autres résidents qui sont mis devant le fait accompli mais aussi pour eux-mêmes car, compte tenu de la désactivation en cours, personne n'aura bientôt plus accès à aucun service internet/tv/téléphonie sur le réseau actuel ! »



SHUTTERSTOCK

Heureusement, le travail de pédagogie finit par porter ses fruits. Damien Uliana a rencontré plusieurs copropriétés et syndicats pour démystifier la fibre et obtenir finalement les précieuses autorisations. Même son de cloche chez Laurent Capitaine : « *Après discussion avec le syndic et les copropriétaires, le point a été de nouveau voté, avec succès cette fois. Les travaux ont été effectués, sans le moindre dégât dans les communs. Nous pouvons maintenant profiter pleinement de la fibre. J'avoue que la différence de débit par rapport au réseau actuel est bluffante.* »

150.000 appartements répartis dans plus de 40 grandes villes en Belgique sont toujours dans l'attente d'une réaction de leur syndic ou copropriété pour être raccordés à la fibre. Une « formalité » pourtant simple et indispensable pour se connecter au réseau des 70 prochaines années... ■



i Pour en savoir plus :

- > Proximus Fiber : proximus.be/fibre
- > La page des copropriétaires : proximus.be/lafibredansmonbatiment
- > Découvrez le site de l'IBPT : www.infofibre.be



* L'IBPT est le régulateur fédéral compétent pour, entre autres, le marché des communications électroniques.



QUELS SONT LES TESTAMENTS LES PLUS COURANTS ?

DEUXIÈME PARTIE : LES ONCLES ET TANTES OU PERSONNES SANS LIEN DE PARENTÉ

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



Dans l'article paru dans Le Cri d'avril 2023, nous avons souligné l'importance de faire un testament et avons examiné les possibilités de testaments pour les personnes ayant une descendance : le saut de génération, le fidei-commis de residuo et toutes les clauses à prévoir pour l'usufruit du conjoint survivant. Nous avons également examiné le testament des couples sans enfant.

Nous examinons maintenant le testament des personnes veuves ou célibataires n'ayant pas de descendance.

TESTAMENT D'UNE PERSONNE VEUVE OU CÉLIBATAIRE SANS DESCENDANCE

Rappelons tout d'abord l'importance des taux de droits de succession des personnes qui héritent en ligne collatérale en Belgique : ils sont très élevés !

Taxation pour la succession d'un oncle ou d'une tante	Bruxelles	Flandre	Wallonie
Taux minimum	35 %	25 %	25 %
Taux maximum	70 %	55 %	70 %

NB : il existe des exonérations et des tranches de taxation intermédiaires

Taxation pour la succession d'une personne sans lien de parenté proche	Bruxelles	Flandre	Wallonie
Taux minimum	40 %	25 %	30 %
Taux maximum	80 %	55 %	80 %

NB : il existe des exonérations et des tranches de taxation intermédiaires

PREMIÈRE QUESTION À SE POSER : DOIS-JE QUITTER LA BELGIQUE ?

A titre d'exemple, la succession wallonne en faveur d'une personne sans lien de parenté sera taxée au taux de 80 % pour ce qui dépasse 75.000 euros, ce qui équivaut à une confiscation.

Autant dire que ces personnes doivent prendre des dispositions pour réduire la taxation de leur épargne à leur décès ou ... déménager vers des pays qui connaissent une fiscalité sur les successions moins élevée comme l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie ou le Luxembourg.

Ainsi, en Allemagne, le taux maximum pour une personne sans lien de parenté est de 50 % à partir de ... 13 millions d'euros. Comparé au taux de 80 % à partir de 75.000 euros en Wallonie, c'est une grande différence de taxation.

C'est pourquoi, de nombreux Belges résidant à l'Est de la Wallonie déménagent de quelques kilomètres pour s'installer en Allemagne, ou moins cher



ISTOCKPHOTOS

encore, au Luxembourg.

Si ces personnes aiment le soleil, elles peuvent se rendre en Italie où le taux maximum est de ... 8 %.

Aux Pays-Bas, ce sera maximum 40 %, ce qui est tout de même la moitié de Bruxelles et de la Wallonie qui taxe à 80 %.

Pour les personnes averties, il existe des méthodes pour réduire les droits de succession en Belgique.

De manière générale, les droits de donation sont nettement moins élevés que les droits de succession, et cela dans les trois régions de Belgique.

Examinons le testament le plus courant pour les personnes n'ayant pas d'héritiers en ligne directe.

LE « LEGS EN DUO »

Nos membres ont déjà certainement entendu parler du legs en duo dans les

médias car cette technique est couramment utilisée dans les testaments de personnes sans héritiers en ligne directe.

Elle consiste à désigner une œuvre sociale ou culturelle en qualité de légataire universel de la succession à charge pour elle de vendre tous les biens et de remettre une quotité de la succession nets de droits de succession aux personnes que le testateur a voulu gratifier.

Attention, cette technique ne fonctionne plus pour les successions flamandes, mais subsiste pour les successions bruxelloises et wallonnes.

En général, le recours au legs en duo permet de réduire les droits de succession de +/- la moitié, car la charge de payer les droits de succession sera taxée au taux du légataire universel, qui doit être de préférence une asbl agréée ou une fondation d'utilité publique.

Exemple de testament avec un legs en duo. ▶



▶ TESTAMENT

Je soussigné(e) ... (nom, prénom, lieu et date de naissance) rédige mon testament comme suit :

Je révoque tout testament antérieur et désire que la loi belge s'applique à ma succession.

*a) Je désigne *** (une asbl agréée ou une fondation d'utilité publique) en qualité de légataire universel de toute ma succession, à charge pour elle de vendre tous mes actifs dans l'année de mon décès, de régler toutes mes dettes et de remettre cinquante pour cent (50 %) de l'actif net de ma succession (= solde réel disponible après la réalisation de tous mes biens et après déduction du passif admissible dans la déclaration fiscale de succession) **nets de tous droits de succession** aux légataires particuliers suivants : *** (nom, prénom, date de naissance), avec application des règles de la substitution légale en cas de prédécès ou avec accroissement entre eux en cas de prédécès de l'un d'eux sans descendance.*

Facultatif : le légataire particulier pourra solliciter la remise de son legs en nature, en tout ou en partie, en désignant un ou plusieurs de mes biens immobiliers qui s'imputeront dans son legs, à due concurrence, ou le cas échéant en supportant une soulte, et cela en concertation avec le légataire universel dans un délai de quatre mois après mon décès.

b) Il appartiendra à ma légataire universelle de supporter les droits de succession de mes légataires particuliers à l'exception des droits sur le contenu de ma ou mes résidences.

c) Je lègue le contenu de ma ou mes résidences directement à mes légataires particuliers, avec application des règles de la substitution légale en cas de prédécès ou avec accroissement entre eux en cas de prédécès de l'un d'eux sans descendance, qui auront la charge d'en supporter les droits de succession et de libérer les lieux dans les trois mois qui suivent mon décès.

d) Ce legs net de droits de succession devra être réglé dans les douze mois de mon décès, mais ne pourra pas avoir pour effet que ma légataire universelle recueille un montant net inférieur à cinq pourcent de ma succession et sans que ce montant soit inférieure à ... euros après avoir payé les legs particuliers ainsi que l'ensemble des droits de succession et toutes les charges inhérentes au règlement et à la liquidation de ma succession en ce compris les frais de toute nature qui ne sont pas admis comme passif par le Code fiscal des droits de succession. Le cas échéant, le legs à mes légataires particuliers sera réduit à due concurrence et en proportion entre eux.

e) Je désigne en qualité d'exécuteur testamentaire ..., qui aura la saisine de ma succession, et qui sera chargé de vendre tous mes avoirs successoraux et d'organiser la répartition de ma succession. (facultatif)

f) Pour le cas où la légataire universelle venait à refuser son legs ou qu'elle n'a pas accepté le legs dans les trois mois qui suivent l'information qui lui en a été faite de ma succession, les légataires à titre particulier seront institués légataires universels de ma succession avec application de la substitution légale en cas de prédécès pour toute ma succession en ce compris le contenu de ma ou mes résidences.

Entièrement écrit de ma main à ..., le ... (date + signature)

EXPLICATIONS

Il est important de désigner une asbl agréée ou une fondation d'utilité publique en qualité de légataire universel car la Région de Bruxelles-Capitale taxe les autres asbl à 25 % et la Région wallonne certaines asbl même au taux de 80 % !

Il est également utile d'indiquer que le legs en duo se fera sur un actif net, après déduction des dettes, des frais et des charges, de manière à éviter des discussions après le décès.

Si le testament ne prévoit pas de substitution légale ou d'accroissement en cas

de prédécès d'un des légataires, ce legs devrait peut-être retourner au légataire universel.

Il est possible d'inclure dans le legs particulier de 50 % un ou plusieurs biens immobiliers qui ne seront dès lors pas vendus, mais délivrés au légataire particulier, en moins prenant sur son legs.

Le testament devra bien entendu indiquer que les droits de succession des légataires particuliers sont pris en charge par le légataire universel.

DE NOMBREUX BELGES RÉSIDENT À L'EST DE LA WALLONIE DÉMÉNAGENT DE QUELQUES KILOMÈTRES POUR S'INSTALLER EN ALLEMAGNE, OU MOINS CHER ENCORE, AU LUXEMBOURG.

L'exception du contenu des résidences est couramment légué directement aux légataires particuliers sans passer par le legs en duo, de sorte à conserver ces souvenirs dans la famille.

En général, le mobilier des résidences est de faible valeur, de sorte que pour éviter des inventaires et des discussions avec le légataire universel, il est proposé de mettre les droits de succession qui frappent ce mobilier, à charge des légataires particuliers.

Le fait d'assurer un montant positif en faveur du légataire universel permet d'éviter un refus de ce légataire universel, dès lors que le légataire universel devra supporter le passif de la succession et ne prendra pas de risques pour ne recevoir - in fine - qu'un petit montant.

Il est conseillé de ne pas indiquer un montant trop faible avec un minimum en dizaine de milliers d'euros selon l'importance de la succession.

La désignation d'un exécuteur testament est utile pour avoir un arbitre en cas de discussions, bien que l'exécuteur n'a pas grand pouvoir en droit belge, mais il peut prendre des initiatives.

Enfin, il est important d'indiquer ce qui se passera si le légataire universel ne bouge pas ou devait refuser la succession. C'est d'autant vrai qu'en Flandre la technique du legs en duo n'est plus pra-

ticable, raison pour laquelle la Flandre a supprimé les taux spoliateurs de 80 %, de 70 % et de 65 %.

La question est de savoir si le legs en duo restera d'application à Bruxelles et en Wallonie ?

Aucune certitude n'existe à ce sujet, mais la Flandre a supprimé cette technique tout à fait légale en supprimant dans le même temps les taux les plus élevés des successions en ligne collatérale, à savoir les taux de 65 %, 70 % et 80 %.

De plus, le taux des legs aux « réelles » asbl et fondations d'utilité publique est passé à 0 %, alors qu'il est de 7 % en Wallonie et 7 % ou 25 % à Bruxelles.

Ces taux fort spoliateurs qui atteignent 80 % sont toujours en vigueur pour les successions bruxelloises et wallonnes.

Reste à voir si, un jour, il se trouvera une majorité politique à Bruxelles ou en Wallonie pour supprimer ces taux élevés qui datent d'une autre époque. ■

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

Immobilière **LE COL-VERT sprl**
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



UN MÊME CHANTIER SUR LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES : POURQUOI PAS ?

Par Pierre ROUSSEAU, avocat et président du SNPC Charleroi



Dans des Copropriétés anciennes, il est fréquent que des travaux importants doivent être entrepris. Et les exigences liées notamment aux isolations qui s'imposeront sous peu, le justifient pleinement.

Ainsi, cette opportunité de réaliser concomitamment des travaux d'isolation dans les parties communes et les parties privatives, nous apparaît devoir être exploitée **et même encouragée par les syndics.**

Dans la lutte contre les déperditions énergétiques, ceux-ci peuvent avoir une mission importante.

Rappelons les règles de majorité utile pour les travaux dans les parties communes.

L'article 3.88.&1.1, b permet à l'Assemblée Générale de décider à la majorité des 2/3 des voix

« De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 §5, 2^o ».

Certains relèveront, notamment en ce qui concerne les travaux d'isolation, que cette majorité à obtenir est trop contraignante.

Il y a aussi souvent débat sur ce qui relève des parties communes et sur ce qui relève des parties privatives.

Certes, l'acte de base doit « logiquement » pouvoir donner la réponse.

Si tel n'est pas le cas, il faut s'en référer à la loi qui contient une règle particulière d'interprétation.

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux » (Article 3.84, alinéa 3).

Il existe aussi des cas où ce qui est commun et ce qui est privatif est intimement lié.

Nous pensons notamment à la structure portante des balcons et terrasses pouvant être considérée comme commune, la partie couvrante de celle-ci (dalles par exemple) pouvant être considérée comme privative.

Pensons aussi aux châssis de fenêtres pouvant être considérés comme communs alors que le vitrage ne le serait pas. S'il est vrai que de nombreux statuts considèrent les châssis comme

étant des éléments privés, d'autres les reprennent comme parties communes ou encore ne précisent rien, ce qui justifie l'application de la règle d'interprétation ci-dessus.

Venons-en à aborder la question liée à des travaux portant sur des éléments privés « proches » de ceux décidés par l'Assemblée Générale pour les parties communes.

N'est-il pas financièrement plus intéressant pour tous qu'un **même entrepreneur** soit choisi et réalise en une fois des travaux sur des parties communes et des travaux portant sur des parties privées ?

La durée d'indisponibilité totale ou partielle des appartements s'en trouverait réduite mais, surtout, le coût pour la totalité des travaux devrait être moindre, notamment par une seule installation de chantier.

Enfin, dans la négociation, au vu de l'importance du contrat conclu avec cet entrepreneur, des réductions de prix pourraient être obtenues.

Notre législateur a rendu possible une telle commande groupée.

L'article 3.88 §1^{er}. 1.d relève :

« L'Assemblée Générale décide à la majorité des 2/3 des voix..., moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privées, qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association des Copropriétaires.

Cette décision ne modifie par la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ».

Il est heureux que le législateur n'ait pas prévu une majorité plus élevée que celle requise pour les seuls travaux sur les parties communes.

Il est aussi heureux de constater qu'il n'est pas requis que, à côté des travaux communs, il soit prévu des travaux pour **toutes** les parties privées.

On pourrait en effet envisager, pour reprendre l'exemple des balcons ci-dessus, que certains appartements n'ont pas de balcon et que leurs propriétaires n'ont aucun intérêt, dès lors, à une réalisation conjointe de travaux portant sur la structure des balcons (commune) mais aussi sur le revêtement qui les recouvre (privatif).

Si la majorité des 2/3 est atteinte, sous réserve des précisions relevées infra, ceux-ci ne pourront s'y opposer.

Mais ATTENTION : il importe, selon le texte légal, que l'Assemblée Générale motive « spécialement » cette exécution des travaux en relevant les raisons tant techniques qu'économiques.

Reprenons l'exemple des travaux avec châssis (qui seraient repris comme communs) et vitrages (qui seraient considérés comme privés).

Le type de châssis sera choisi en prenant en compte celui du vitrage.

La raison technique est évidente. La raison économique aussi.

Passer deux commandes distinctes (châssis d'un côté et vitrages de l'autre) chez deux entrepreneurs distincts serait un non-sens.

Ainsi, en Assemblée Générale, ces deux raisons (technique et économique) doivent être impérativement abordées.

Certes, le syndic n'a de mission qu'en ce qui concerne les parties communes (voir notamment notre article dans le CRI de janvier 2023 portant sur la limitation de l'intervention du syndic).

Mais celui-ci n'outrepasse pas sa mission s'il insiste sur l'intérêt réel de mener un seul chantier puisque, alors, le budget des travaux pour les parties communes (le seul qui intéresse le syndic) sera ainsi moindre.

Reste la question du financement de ces travaux. ▶



- Sur ce point, nous ne pouvons que regretter la formulation « *ambigüe* » de l'article 3.88 §1^{er} 1. d.

« Cette décision d'exécuter des travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ».

Certains voudraient relever que cette formulation signifierait que la facture globale (travaux communs et travaux privatifs) doit être prise en charge selon les quotités, sans avoir égard à l'importance des travaux privatifs réalisés sur certaines parties.

Une telle interprétation serait d'une totale iniquité.

Il sera repris l'exemple simplifié suivant :

« 4 copropriétaires disposent chacun de quotités à concurrence de 25/100.

Le coût des travaux communs et privatifs accepté par tous s'élève à 99.000 €, soit 90.000 € pour les travaux sur les parties communes et 9000 € pour les travaux sur la partie privative d'un copropriétaire qui a sollicité et obtenu de l'Assemblée Générale le droit d'utiliser, pour des raisons économiques, le même entrepreneur que celui pour les parties communes afin de dallier son balcon.

01. Selon la thèse que voudrait retenir le copropriétaire du balcon à dallier, les

99.000 €, seraient à charge de chacun des quatre copropriétaires suivant leurs quotités, soit $99.000 \text{ €} \times 25 / 100 = 24.750 \text{ €}$

02. Selon les autres copropriétaires, 90.000 € sont à charge des quatre copropriétaires, soit $90.000 \times 25 / 100 = 22.500 \text{ €}$ étant entendu que les 9000 € dus encore à l'entrepreneur et liés aux travaux exclusifs de dallage du balcon sont à charge du seul copropriétaire qui a demandé et obtenu l'autorisation de l'assemblée générale d'effectuer ces travaux qui forment un tout.

Ainsi, cette autorisation obtenue ne signifie évidemment pas que les trois autres copropriétaires ont marqué accord pour **financer** les travaux privatifs du quatrième ... »

Il n'y aurait eu aucun doute sur cette seconde interprétation si le législateur avait été un peu plus précis.

Et si un Tribunal interprète autrement que nous ne le faisons, on pourrait même envisager alors un recours à la Cour Constitutionnelle, la question posée pouvant être la suivante :

« L'article 3.88 §1^{er}, 1.d, en ce qui 'il considérerait que la décision de l'exécution de travaux à certaines parties privatives doit générer des coûts à supporter par tous les copropriétaires selon leurs quotités et non par les seuls propriétaires des parties privatives en en tirant avantage, constitue-t-il une discrimination et viole-t-il les article 10 et 11 de la Constitution ? »

Nous pensons que cet article 3.88 §1^{er} 1.d, actuellement sous-exploité, a « de beaux jours » devant lui.

Au syndic à préconiser son application lors de travaux conséquents portant notamment sur le besoin d'isolation des façades et des vitrages privatifs.

A lui aussi de veiller alors que soit bien « catalogué », dans les devis dressés, la part des travaux communs et celle des travaux à des fins privatives pour éviter des conflits ultérieurs entre copropriétaires. ■



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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



CETTE OPPORTUNITÉ DE RÉALISER CONCOMITAMMENT DES TRAVAUX D'ISOLATION DANS LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES, NOUS APPARAÎT DEVOIR ÊTRE EXPLOITÉE ET MÊME ENCOURAGÉE PAR LES SYNDICS.





BRUXELLES : RÉGIME DE DROIT D'ENREGISTREMENT PLUS AVANTAGEUX DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2023

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Le régime fiscal pour l'achat d'un bien immobilier en région bruxelloise vient de subir des modifications. Ces changements visent à rendre le régime de droit d'enregistrement plus avantageux pour les acquéreurs de biens immobiliers.

Comme on le sait, à Bruxelles plus qu'ailleurs, l'accès à la propriété est de plus en plus compliqué. Cela a poussé le ministre bruxellois des Finances, Sven Gatz, à prendre des mesures.

QUELS SONT CES CHANGEMENTS ?

1. Réduction du taux de droit d'enregistrement

Actuellement, le taux de droit d'enregistrement à Bruxelles est de 12,5%.

Depuis 2017, un abattement portait sur la première tranche de 175.000 euros. Celle-ci était dès lors exonérée des droits d'enregistrement.

Depuis le 1^{er} avril, le montant est passé de **175.000 euros à 200.000 euros**.

Cela représente un gain de 3125 euros (12,5% de 25.000 euros) et porte ainsi l'économie sur les droits d'enregistrement à 25.000 euros.

L'abattement s'applique également pour l'achat d'un terrain à bâtir. Là aussi certains changements

sont à prendre en compte : le montant sur lequel vous ne payez pas les droits d'enregistrement est passé de 87.500 euros à 100.000 euros et le plafond pour bénéficier de l'abattement est passé de 250 000 à 300 000 euros. (voir ci-dessous)

2. Augmentation du plafond de l'abattement

C'est malheureusement une condition pour bénéficier de l'abattement ci-dessus, le prix d'achat de l'immeuble ou du terrain concerné est plafonné.

Il passe néanmoins de 500 000 € à 600 000 € pour les immeubles et de 250 000 € à 300 000 € pour les terrains à bâtir.

Au-delà de ces montants, l'abattement ne s'applique pas.

3. Un « reno-abatement » en bonus

En cas d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis **d'au moins deux classes** dans un délai de 5 ans, un abattement complémentaire de 25.000 € pour chaque saut de classe énergétique peut être appliqué.

Concrètement, cela signifie une économie des droits d'enregistrement sur un montant de 50.000 € supplémentaires, soit 6.250 € pour un saut de 2 classes énergétiques.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DE CES MESURES ?

Pour profiter de ces changements, les acheteurs doivent bien évidemment remplir certaines conditions.

- > L'acquéreur doit être une personne physique ;
- > Il ne doit pas être déjà seul propriétaire de la totalité d'un bien destiné à du logement ;
- > Il doit résider dans la propriété dans les trois ans suivant l'enregistrement du contrat d'achat. S'il entreprend les travaux pour bénéficier du « reno-abatement », il disposera de cinq ans pour y installer sa résidence principale, ce qui laisse ainsi le temps d'effectuer les travaux ;

- > L'acheteur doit ensuite vivre dans sa propriété durant cinq années, sans interruption. Notez qu'en cas de non-respect de cette règle, les conséquences ont été assouplies puisque le remboursement de l'avantage fiscal dû sera calculé au prorata des années restantes à passer dans le logement.

EN CONCLUSION

Si on peut se réjouir de l'évolution des mesures, il n'est pas sûr qu'elles seront suffisantes à inverser la tendance d'un exode de la classe moyenne bruxelloise vers la périphérie de la Région tant les conditions d'accès sont restrictives.

Il faut cependant la voir en rapport avec l'évolution du marché immobilier et de l'impact des certificats PEB sur celui-ci. Dans ce contexte, elle favorisera sans aucun doute l'achat d'immeubles mal isolés par des primo-acquéreurs. Il faudra alors que ceux-ci prévoient une enveloppe supplémentaire pour réaliser directement des travaux importants pour mettre le bien aux normes énergétiques. ■



SNPC CONTRE ChatGPT : NOUS AVONS TESTÉ L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

Par Gilles Rigotti, avocat et Président de la Régionale wallonne du SNPC



Vous avez certainement entendu parler de la plateforme en ligne qui permet d'avoir gratuitement une conversation sur tous les sujets possibles avec une intelligence artificielle. Le sujet est brûlant d'actualité et certains évoquent même le fait qu'à terme, ce genre de service informatique remplacera l'humain dans toute une série de services. Nous avons voulu vérifier, vous apprécierez le résultat. Rencontre avec ChatGPT.

PREMIER TEST : VÉRIFIER LA QUALITÉ DES RÉPONSES

Question posée

En Région wallonne, puis-je indexer mon loyer ?

Réponse ChatGPT

En Région wallonne, il est possible d'indexer le loyer d'un appartement, mais cela doit se faire conformément aux règles en vigueur. En Wallonie, l'indexation des loyers est encadrée par la loi du 20 février 1991 sur les baux d'habitation et les décrets régionaux applicables.

Selon la législation en vigueur en Région wallonne, l'indexation annuelle du loyer peut être effectuée sur la base de l'indice santé, qui reflète l'inflation. Toutefois, il est important de noter que cette indexation ne peut être effectuée que si cela a été prévu dans le contrat de bail initial ou si les parties en sont convenues par la suite.

En outre, en Région wallonne, le montant de l'augmentation du loyer ne peut pas être supérieur à l'indice santé applicable

au moment de l'indexation, sauf si le contrat de bail initial prévoit des dispositions différentes. Les locataires doivent être informés par écrit de l'augmentation de loyer au moins trois mois avant qu'elle ne prenne effet.

Il est recommandé de vérifier les règles en vigueur et de consulter un professionnel tel qu'un avocat ou un notaire avant d'indexer le loyer d'un appartement en Région wallonne, pour s'assurer de respecter les obligations légales en la matière.

Réponse SNPC

En Région Wallonne, il est possible d'indexer un loyer, une fois par an à la date anniversaire du contrat, pour autant que les conditions suivantes soient réunies :

- > L'indexation a été prévue dans le bail ou accepté dans son principe par les parties
- > L'indexation ne peut se faire que sur base de l'indice santé
- > L'indexation peut être réalisée une seule fois par an



ISTOCKPHOTOS

- > L'indexation se fait en principe à la date anniversaire du bail et si le propriétaire ne l'a pas fait, il peut le faire à tout moment pendant l'année mais ne pourra réclamer que 3 mois d'arriérés d'indexation
- > L'indexation n'est possible que si le score PEB de l'immeuble loué le permet
- > L'indexation n'est possible que si le bail a été enregistré

Question posée

Quelles sont les conséquences du défaut d'enregistrement d'un bail en Région Wallonne ?

Réponse ChatGPT

En Région wallonne, l'enregistrement du bail n'est pas obligatoire mais il est fortement recommandé. Si le bail n'est pas enregistré, cela peut avoir plusieurs conséquences pour le locataire et le propriétaire :

- > Le locataire ne pourra pas bénéficier de certaines protections légales : En l'absence d'enregistrement du bail, le locataire ne pourra pas demander une

réduction de loyer si le logement est dans un état de vétusté ou si des réparations sont nécessaires. Il ne pourra pas non plus bénéficier de la protection contre l'expulsion sans titre exécutoire pendant la durée de son bail.

- > Le propriétaire ne pourra pas récupérer la TVA sur le loyer : Si le bail n'est pas enregistré, le propriétaire ne pourra pas récupérer la TVA sur le loyer, ce qui peut entraîner une augmentation du montant du loyer pour le locataire.
- > Le bail n'aura pas de date certaine : L'enregistrement du bail permet de dater précisément le début et la fin du bail. En l'absence d'enregistrement, il peut être difficile de prouver la date de conclusion du bail et la durée de celui-ci.
- > Des amendes peuvent être appliquées : Le propriétaire est tenu de payer une amende s'il ne procède pas à l'enregistrement du bail dans les délais prévus par la loi.

Il est donc recommandé de demander à votre propriétaire de procéder à l'enregistrement du bail auprès des autorités compétentes pour éviter tout litige





- ▶ éventuel et garantir vos droits en tant que locataire.

Réponse SNPC

En Région wallonne, les conséquences d'un défaut d'enregistrement d'un bail de résidence principale sont notamment :

- > Le propriétaire ne peut pas indexer son loyer
- > Possibilité pour le locataire, après mise en demeure infructueuse, de quitter les lieux loués sans indemnité
- > Amendes possibles pour le propriétaire

Question posée :

En Région Wallonne, j'ai acheté un immeuble dans lequel j'ai découvert de l'humidité dans les caves. Est-ce que je dispose d'un recours contre mon vendeur ?

Réponse ChatGPT

En tant qu'assistant numérique, je ne suis pas habilité à donner des conseils juridiques spécifiques. Cependant, voici quelques informations générales qui pourraient vous aider.

En Belgique, le Code civil prévoit une garantie légale en matière de vices cachés. Cette garantie oblige le vendeur à garantir l'acheteur contre les défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui en diminuent tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas achetée ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus.

Dans votre cas, si vous avez découvert de l'humidité dans les caves après l'achat de l'immeuble, vous pourriez avoir un recours contre le vendeur si cette humidité constitue un vice caché. Toutefois, pour être en mesure de faire valoir vos droits, vous devez prouver que le vendeur avait connaissance du vice caché au moment de la vente et qu'il ne vous en a pas informé.

Si vous pensez avoir été victime d'un vice caché, il est conseillé de contacter un avocat spécialisé en droit immobilier qui pourra vous guider dans les démarches à entreprendre.

Réponse SNPC

Si vous avez découvert de l'humidité dans les caves, vous pourriez envisager d'introduire une procédure contre votre vendeur sur base de la théorie des vices cachés. Cette action requière toutefois des conditions strictes :

- > Il faut agir dans un bref délai (à l'appréciation du magistrat)
- > Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminue l'usage suffisamment pour que l'acheteur, s'il en avait été informé, n'aurait pas acheté à ce prix-là voire pas du tout
- > Le vice doit être caché (il y a beaucoup de nuances jurisprudentielles sur cette question)
- > Pour autant que dans l'acte authentique de vente, la garantie des vices cachés ait été exclue, l'acheteur peut toujours agir contre son vendeur mais il devra prouver que le vice existait, était connu du vendeur et qu'il a été volontairement caché.

CONCLUSION DU PREMIER TEST :

Il apparaît assez clairement que les réponses fournies par l'intelligence artificielle sont soit incomplètes soit totalement erronées. ChatGPT ne distingue par exemple jamais le bail commercial du bail de résidence principale, ce qui est assez fondamental et de bon sens. Nous avons volontairement pris des questions générales qui, si elles étaient posées à un juriste, amèneraient à des nuances ou des questions de précision. Il nous semble donc particulièrement houleux actuellement de se fonder sur ce genre de service, car il manque clairement de garantie quant à la pertinence et l'exhaustivité des réponses fournies.

DEUXIÈME TEST : DEMANDER À ChatGPT DE RÉDIGER UN ARTICLE SUR LA PROPRIÉTÉ EN GÉNÉRAL EN RÉGION WALLONNE

Nous avons posé la question suivante à l'intelligence artificielle : Pourriez-vous rédiger un article sur la propriété en Région Wallonne pour le mensuel LE CRI ? Nous avons ensuite affiné la première réponse avec la question suivante : Pourriez-vous y ajouter des chiffres ?

Voici donc en exclusivité le premier article du contributeur ChatGPT pour le CRI

Titre : La propriété en Région Wallonne : un marché dynamique

La Région Wallonne offre une multitude de biens immobiliers pour tous les budgets. Que vous cherchiez à acheter une maison, un appartement, un terrain ou encore un local commercial, vous devriez trouver votre bonheur. Dans cet article, nous allons explorer le marché de l'immobilier en Wallonie et les tendances actuelles.

Le marché de l'immobilier en Région Wallonne

Le marché immobilier en Wallonie est assez dynamique. Selon les statistiques, en 2021, le prix moyen des maisons en Wallonie était de 230 000 €, tandis que le prix moyen des appartements était de 157 000 €. Les grandes villes comme Liège, Charleroi, Namur ou encore Mons sont particulièrement attractives pour les investisseurs immobiliers.

Le prix de l'immobilier en Wallonie varie selon la localisation, la taille du bien, les caractéristiques du bien et les tendances du marché. Selon les statistiques, les prix sont légèrement moins élevés qu'en Flandre, mais plus élevés qu'à Bruxelles. Les biens les plus prisés sont les maisons avec jardin, les appartements lumineux et les terrains à bâtir.

Les tendances actuelles du marché immobilier

Ces dernières années, le marché immobilier en Région Wallonne a connu une hausse des prix. Selon les données de la Fédération du Notariat, en 2020, les prix des maisons ont augmenté en moyenne de 6,2 % en Wallonie par rapport à l'année précédente, tandis que les prix des appartements ont augmenté de 5,5 %. Cette tendance s'explique en partie par la croissance démographique de la région, mais aussi par les faibles taux d'intérêt et l'augmentation de la demande. Les villes comme Liège et Charleroi ont été particulièrement touchées par cette hausse des prix.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier en Wallonie est marqué par une forte concurrence entre les agences immobilières. Selon les chiffres de la Fédération Royale du Notariat Belge, en 2020, plus de 35 000 transactions immobilières ont été enregistrées en Wallonie. Les agences rivalisent d'ingénio-

sité pour proposer des biens attractifs à leur clientèle, en utilisant notamment des techniques de marketing innovantes.

Enfin, il est important de souligner que les réglementations en matière de propriété immobilière en Wallonie sont strictes. Les acquéreurs doivent respecter des procédures spécifiques pour l'achat d'un bien, notamment en ce qui concerne les permis de construire.

Conclusion

Le marché immobilier en Région Wallonne est dynamique et offre une grande variété de biens immobiliers. Les tendances actuelles montrent une hausse des prix, notamment dans les grandes villes. En 2020, les prix des maisons ont augmenté en moyenne de 6,2 % en Wallonie par rapport à l'année précédente, tandis que les prix des appartements ont augmenté de 5,5%.

CONCLUSION ET CONSTAT

Suite à ces quelques échanges avec la plateforme, nous constatons que la qualité dépend fortement des sources à disposition de l'intelligence artificielle. En effet, répondre à des questions qui font appel à un raisonnement juridique et une analyse des faits reste très problématique pour ChatGPT et très aléatoire. En revanche, les algorithmes de recherche et d'analyse sont plus à l'aise avec des données chiffrées, des sources statistiques ou des analyses de ces éléments qui seraient en open source sur internet. Les chiffres sont moins sujets à discussion que des textes juridiques épars et des situations concrètes toutes différentes.

L'outil est donc intéressant bien qu'il soit nécessaire d'en nuancer à la fois la pertinence et la sécurité juridique. Nul doute néanmoins que les professionnels et plus particulièrement les juristes spécialisés, vont devoir composer avec ce nouvel interlocuteur.

Le service juridique du SNPC a encore des beaux jours devant lui. Si le cœur vous en dit, la plateforme ChatGPT est gratuite et libre d'accès, n'hésitez pas à nous faire part de vos expériences le cas échéant mais surtout, soyez prudents avec ce nouvel outil avec lequel personne n'a encore beaucoup de recul. ■



LA PREMIÈRE RÉFORME DU CODT POUR SUIT SON COURS POUR OPTIMISER L'ESPACE ET FREINER L'ÉTALEMENT URBAIN

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



Dans le Cri du mois de décembre 2022, nous vous informions du projet de réforme portant sur le Code de développement territorial (CoDT), 5 ans après son entrée en vigueur (1^{er} juin 2017), pour répondre aux défis actuels de la société, tout en s'adaptant aux constats issus de la pratique de ces 5 années.

Le 25 octobre 2022, l'avant-projet de décret était adopté en première lecture. **Ce 30 mars 2023, l'avant-projet du CoDT a été adopté en seconde lecture par le Gouvernement wallon, de même que le projet de Schéma de développement territorial (SDT),** document d'orientation qui détermine la stratégie territoriale pour la Wallonie.

Pour rappel, **la réforme du CoDT** vise 4 axes :

1. adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation en créant **le concept novateur d'optimisation spatiale** ;
2. améliorer le CoDT, en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre ;
3. procéder à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations **commerciales**, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'implantations commerciales deviendront des permis d'urbanisme ;
4. proposer de nouvelles mesures en matière de lutte contre les **inondations** et intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'en examiner les causes.
5. **Quant au projet de SDT**, il précise comment les principes énoncés par le CoDT seront concrétisés,

la volonté étant une vision redessinée pour notre territoire, vecteur d'un développement soutenant la création d'activités et d'emplois et garant d'une prospérité pour tous les territoires.

Il comprend 20 objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement qui ont pour finalité l'optimisation spatiale (laquelle devient un objectif d'intérêt général du Code et vise à préserver au maximum les terres de l'artificialisation et lutter contre l'étalement urbain), le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité.

Les Villes et Communes seront des acteurs majeurs de la mise en œuvre et des centralités. A défaut de mise en place de ces centralités par celles-ci, seront d'office inscrits, dans le SDT, les critères nécessaires à la détermination des centralités, mais aussi *les centralités et mesures elles-mêmes qui s'appliqueront.*

Le SDT distingue 3 types de centralités :

- > Les centralités urbaines de pôles,
- > Les centralités urbaines,
- > Les centralités villageoises.

Un atlas cartographiant les centralités accompagne le projet de SDT.

Suite au prochain épisode... ■



Lundi 15 mai et mardi 30 mai 2023
Conférences hybrides

Offres d'achat et droits d'enregistrement

Droits de succession et de donation

GRATUIT

et exclusivement
réservé aux
membres.

La formule hybride vous permet de participer en présentiel et donc d'être physiquement présent, mais vous permet aussi, si vous en faites le choix, de vous connecter à distance grâce à un lien qui vous permettra d'y assister sous la forme de visioconférence.

Pour ceux qui choisissent de participer en présentiel, la conférence aura lieu au siège du SNPC soit au numéro 24 boulevard de l'Empereur à 1000 Bruxelles.

!! Seuls les participants en présentiel pourront poser des questions !!



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS
ET INSCRIPTION

Lundi 15 mai à 18h00

Offres d'achat et droits
d'enregistrement

Mardi 30 mai à 14h00

Droits de succession et de donation

Orateur

Olivier de CLIPPELE

notaire et Vice-Président
du SNPC-NEMS

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



Jeudi 8 juin à 13h30
Webinaire

**Les travaux
dans les copropriétés**

Orateur

Pierre Rousseaux

Avocat et président
du SNPC de Charleroi



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS
ET INSCRIPTION





AUGMENTATION ET SIMPLIFICATION DES PRIMES À LA RÉNOVATION : LA WALLONIE SOUTIENT SES CITOYENS

Par Raphaël de Witte, Property manager Gestimax



La hausse des prix généralisée que nous vivons actuellement – et qui concerne entre autres le secteur de l'énergie – semble un terreau fertile pour encourager les Belges à entreprendre des rénovations pour améliorer les performances énergétiques de leurs habitations.

Cet investissement reste néanmoins important à une période complexe sur le plan financier pour de nombreux ménages, ce qui a encouragé la Wallonie à réviser son système de primes. Simplification du régime et augmentation du soutien financier sont au programme !

L'ENJEU DU PEB

Avoir un PEB A, B ou C est devenu un réel enjeu : outre l'économie engendrée par un bâtiment moins gourmand en énergie, les régions ont implémenté, à l'automne dernier, une mesure limitant ou interdisant l'indexation des loyers des logements ne bénéficiant pas de l'un de ces 3 certificats. Si la démarche est double – écologique et économique –, elle implique cependant de réels investissements de la part des propriétaires de biens immobiliers qui souhaitent améliorer leur PEB. Confrontée à cette réalité financière, la Wallonie a souhaité faire évoluer son système d'aides, de façon à encourager davantage de citoyens à se lancer dans l'entreprise. Une démarche d'autant plus importante que l'amélioration de la performance énergétique

des bâtiments est le premier axe du PACE 2030, le Plan Air Climat Énergie de la Wallonie. Comme l'a expliqué le ministre wallon du Logement Christophe Collignon, « ma volonté est de simplifier et de moderniser pour parvenir à davantage d'efficacité. Les systèmes doivent être plus accessibles et pragmatiques ».

LES AIDES ACTUELLEMENT ACCESSIBLES

Si vous avez pour projet de vous lancer dans des rénovations ou un projet d'optimisation énergétique, sachez que certaines aides peuvent soulager quelque peu votre portefeuille. C'est notamment le cas des prêts à taux zéro accessibles sous certaines conditions, des primes pour un audit logement permettant de faire le bilan avec un expert, des primes Habitation visant les biens de plus de 15 ans et de bien d'autres aides liées, par exemple, au remplacement d'un système de chauffage ou à l'installation d'un équipement domotique.

CE QUI CHANGE EN 2023

Dans sa volonté de booster les démarches d'amélioration des performances énergétiques sur son territoire, la Wallonie a décidé d'agir à travers deux axes : la simplification de son système de primes et l'augmentation des montants octroyés. 90 millions auraient été mobilisés par le gouvernement wallon pour répondre à cette ambition. Mais de quoi s'agit-il en pratique ?

En ce qui concerne la simplification promise, elle touche notamment à l'audit obligatoire pour bénéficier des primes Habitation. Si cette obligation ne disparaît pas, elle ne contraindra plus l'ordre des travaux à effectuer, ce qui offrira plus de flexibilité aux personnes qui souhaitent rénover leur bien et fera disparaître une partie des frais et délais liés aux vérifications de l'auditeur.

Du côté des primes aussi, il y a du changement en perspective en 2023 puisque les montants de celles-ci et le plafond de subventionnement devraient être revus à la hausse. Il semblerait que l'augmentation des montants des aides s'applique principalement à des secteurs très demandés, c'est-à-dire les réfections de toitures et la mise en conformité des installations électriques. Cependant, la plupart des primes seraient sur le point d'être majorées, tandis que le plafond de subventionnement atteindrait jusqu'à 90% de la facture des travaux. La prime sans audit serait elle aussi augmentée pour coller à la nouvelle réalité financière des travaux de rénovation (coût des matériaux, prix de l'énergie...). Selon les revenus des demandeurs des primes, celles-ci pourraient atteindre jusqu'à 6 fois le montant de base, a assuré le ministre wallon de l'Énergie Philippe Henry.

Et les entreprises ne seront pas laissées pour compte puisqu'un processus d'aide est en marche, sous réserve de répondre à certaines conditions. L'objectif est de soulager le secteur fortement impacté par l'augmentation du prix de l'énergie en 2022, a annoncé le vice-président de la Wallonie Willy Borsus.

LA HAUSSE DES PRIX GÉNÉRALISÉE QUE NOUS VIVONS ACTUELLEMENT SEMBLE UN TERREAU FERTILE POUR ENCOURAGER LES BELGES À ENTREPRENDRE DES RÉNOVATIONS POUR AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE LEURS HABITATIONS.

À PARTIR DE QUAND BÉNÉFICIER DE CE NOUVEAU RÉGIME ?

De nombreux citoyens et entreprises pourraient être refroidis par la question de la date d'entrée en vigueur de ce nouveau régime qui doit encore être officiellement approuvé. Cependant, il faut avoir conscience que ce type de rénovations prend du temps (du devis à la réalisation effective de travaux et à leur facturation). Dès lors, des repères en matière de dates ont été préétablis pour permettre aux Belges d'anticiper la mise en action de la mesure : par exemple, dans le cas des primes pour les toitures, les factures doivent, semble-t-il, être tout simplement datées d'après le 1er novembre 2022. En revanche, les factures de réalisation d'un audit devront être datées postérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme.

Des contraintes spécifiques ont été établies pour les différents types de primes, mieux vaut donc se renseigner auprès des structures compétentes en la matière. C'est notamment le cas des Guichets Énergie Wallonie répartis sur tout le territoire de la région ou des plateformes locales de rénovation présentes dans certaines communes. ■

 www.energie.wallonie.be



Copropriété



Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble de 20 appartements.

Je ne pourrai être présent lors de la prochaine AG et je souhaite donner une procuration à un autre copropriétaire de l'immeuble avec qui je m'entends bien.

Il me dit qu'il risque de recevoir trop de procurations et me conseille de mandater un autre copropriétaire.

Y a-t-il une limitation quant au nombre de procurations que peut détenir un copropriétaire lors d'une AG ?

Merci pour votre réponse.

Bien à vous,

A.P.
Namur



Cher Monsieur,

Le nombre de procurations dont une personne peut être porteuse est limité à 3, à moins que le total des voix dont elle dispose (elle-même et avec celles de ses mandants) n'excède pas 10 % du total des voix de l'ensemble des lots de la copropriété. Dans cette hypothèse, elle pourra recevoir plus de 3 procurations de vote.

Par ailleurs, il existe dans la loi une autre limitation à la puissance de vote. En effet, nul ne peut prendre part au vote, comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Enfin, pour simple rappel, il est interdit de donner une procuration au syndic même s'il est lui-même copropriétaire.

Bien cordialement.

Le service juridique

Donation



Bonjour,

Je souhaite faire donation d'un de mes immeubles à ma fille.

Comment puis-je évaluer la valeur de cet immeuble ?

Merci pour votre réponse.

Bien à vous.

R.C.
Bruxelles



Cher Monsieur,

Il n'est pas possible de procéder à une évaluation contradictoire avec l'administration comme c'est le cas en matière de succession.

La valeur de l'immeuble est proposée par le donateur dans l'acte de donation, mais il peut se faire aider par son notaire, lequel n'en prendra toutefois pas la responsabilité.

L'administration se basera sur les m² tels qu'ils apparaissent dans les matrices cadastrales en prenant des points de comparaison dans le même quartier. Le notaire a également accès à une partie seulement de ces points de comparaison.

L'administration a deux ans à compter de l'enregistrement de l'acte de donation pour proposer une valeur plus élevée, ce qui est fréquent, car les Belges ont tendance à sous-évaluer (très légèrement) leurs immeubles quand il s'agit de payer des droits de donation.

Il est d'usage chez les donateurs de faire une contre-proposition et de discuter avec l'administration.

Il est toutefois important de ne rien payer entre-temps car le paiement est interprété comme une acceptation.

Sachez qu'il n'y a pas d'intérêts de retard en matière de droits de donation et que les amendes pour sous-évaluation sont assez faibles.

Outre le droit complémentaire à payer, ces amendes sont généralement de 5 % à 10 % des droits complémentaires.

Bien cordialement.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC sur



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

Comment les obtenir ?

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

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

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

TVAC PORT TOTAL

Les baux

RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Description	Membre SNPC	TVAC	PORT	TOTAL
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	8,80 €	43,80 €

RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €

DIVERS

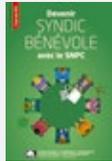
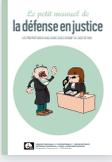
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4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

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

Les détecteurs

Description	Membre SNPC	TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,25 €* *(8,80€ à partir de 2 pièces)	33,75 €
Moniteur de qualité de l'air (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 €

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

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		17h à 19h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

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

**BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège**

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 snpmmons@skynet.be ou par téléphone au 0495/52.00.78 (mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h).



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➔ Voir page 39