



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

le cri

N°475
JUN 2023

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

LES MULTIPROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS, LA FIN D'UN MYTHE !

> p. 10

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



**Copropriétaires,
alimentez vos
fonds de réserve**

> p. 8

**Une forme
alternative
d'investissement
immobilier : les S.I.R**

> p. 24

**Alerte, fraude
à la facture !
Copropriétaires
soyez prudents**

> p. 28

**Le SNPC et VE
attaquent les mesures
régionales adoptées
en octobre 2022**

> p. 30

> SNPC-NEMS
Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles

> TELEPHONE :
(02) 512.62.87

> HEURES D'OUVERTURE :
tous les jours de 9 h à 15 h

> MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

GETTY/IMAGE

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



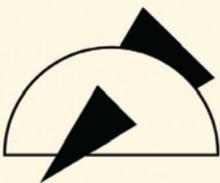
**A LA DIFFÉRENCE DES AUTRES AGENCES,
NOS HONORAIRES SONT CALCULÉS SUR
LES LOYERS RÉELLEMENT PERÇUS**

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

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

+32 2 343 42 77
info@immofadan.be
www.immofadan.be

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

> Bruxelles. Allongement des procédures en justice et moratoire hivernal **4**

COPROPRIÉTÉ

> Copropriétaires, alimentez vos fonds de réserve **8**

BAIL À LOYER

> Les multipropriétaires de logements. La fin d'un mythe ! **10**

SUCCESSIONS

> Achat démembré : y-a-t'il un risque de legs fictif ? **12**

FISCALITÉ

> Acquisition, détention et extinction de l'usufruit **14**

RÉGION WALLONNE - BAIL À LOYER

> Pièges du congé donné par le bailleur pour occupation personnelle **18**

BAIL À LOYER

> Bailleurs et CPAS. Pièges, bêtise et naïveté **22**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier les S.I.R **24**

COPROPRIÉTÉ

> Dernière minute : alerte, fraude à la facture ! Copropriétaires, soyez prudents ! **28**

BAIL À LOYER

> Le SNPC et VE attaquent les mesures régionales adoptées en octobre 2022 en vue de limiter l'indexation des loyers devant la Cour constitutionnelle **30**

PRESSE

> Trends-Tendances s'inquiète de la pénurie de logements et tire la sonnette d'alarme **35**

NEWS ET 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.

Retrouvez le SNPC

sur   



04

Bruxelles. Allongement des procédures en justice et moratoire hivernal



10

Les multipropriétaires de logements. La fin d'un mythe !



14

Acquisition, détention et extinction de l'usufruit



18

Pièges du congé donné par le bailleur pour occupation personnelle



30

Limitation de l'indexation des loyers



BRUXELLES

ALLONGEMENT DES PROCÉDURES EN JUSTICE ET MORATOIRE HIVERNAL

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

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) a pris connaissance du dépôt au Parlement bruxellois d'un projet d'ordonnance visant à modifier la procédure judiciaire en matière de contentieux locatif pour allonger les délais et retarder le plus possible les expulsions.

Pour les bailleurs, le SNPC évalue la perte complémentaire de loyers (et n'oublions pas les charges dans les immeubles en copropriété) à trois mois portant ainsi la récupération des logements de 3 à 6 mois si pas plus.

Il en va de même de la mise en place d'un moratoire hivernal interdisant les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 15 mars.

Au train où vont les choses, avec le concours de DEFI et de l'OPEN VLD, ces mesures devraient être votées dans le courant de ce mois de juin.

Dans notre éditorial du CRI du mois de juin 2022, nous attirions l'attention de nos membres sur les mesures envisagées en la matière par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le prolongement, le Conseil consul-

tatif du Logement de la Région a émis un avis majoritairement négatif contre les mesures envisagées.

Le Conseil d'Etat s'est montré tout aussi négatif au sujet de plusieurs de ces mesures, insistant sur la nécessité d'adopter des dispositions pour indemniser les bailleurs.

Nonobstant cela, la majorité bruxelloise, dont font partie DEFI et l'OPEN VLD, entend persévérer et il n'a en rien été tenu compte des critiques tant du Conseil consultatif du Logement que du Conseil d'Etat.

Or, certaines de ces mesures envisagées sont de nature à préjudicier excessivement les bailleurs.

Tout le monde peut bien évidemment être d'accord sur l'adoption de mesures visant à humaniser les expulsions et, contrairement à ce que laisse entendre



ISTOCKPHOTOS



LE CONSEIL D'ETAT S'EST MONTRÉ TOUT AUSSI NÉGATIF AU SUJET DE PLUSIEURS DE CES MESURES, INSISTANT SUR LA NÉCESSITÉ D'ADOPTER DES DISPOSITIONS POUR INDEMNISER LES BAILLEURS.

l'exposé des motifs du projet d'ordonnance depuis 1998, différentes mesures existent déjà :

- > En effet, toutes les requêtes ou citations en matière de contentieux locatifs qui demandent la résolution du bail et l'expulsion des locataires doivent être notifiées au CPAS
- > Une fois les jugements rendus, les huissiers de justice ont l'obligation de notifier aux CPAS les jugements de résiliation de baux avec expulsion

Il n'y a donc rien de neuf et le problème provient du fait que malheureusement les CPAS (sauf exception et nonobstant les délais déjà assez longs des procédures) ne font rien pour venir en aide aux personnes concernées partant du principe que ce sont ces dernières qui doivent les solliciter au nom du respect de la vie privée, de la dignité humaine, etc.

En outre, la seule solution pour éviter l'expulsion, c'est à tout le moins le règlement des loyers en cours, ce que les CPAS ne veulent pas supporter.

Et pourtant, comme justification des nouvelles mesures préconisées, il est remis une couche sur l'intervention des CPAS :

« Notre objectif est de permettre aux CPAS d'intervenir proactivement en amont d'une procédure d'expulsion et d'être à même de proposer des solutions aux locataires et aux bailleurs concernés afin d'éviter l'expulsion. Il était donc indispensable de revoir la régle- ▶

► *mentation dans son ensemble et de mettre en place des solutions justes et solidaires tant pour les locataires que pour les bailleurs concernés ».*

Or, dans les mesures retenues, nous ne voyons aucune disposition pour contraindre les CPAS à cette pro-activité, ni d'engagements de mettre à la disposition de ces derniers les moyens humains et financiers pour éviter si pas limiter les expulsions. La Région n'est en outre pas compétente pour leur imposer de nouvelles obligations.

Le SNPC est dès lors particulièrement sceptique quant à l'efficacité de ces mesures qui visent plus à faire perdre trois mois de loyers supplémentaires aux bailleurs concernés. Ce faisant, le Gouvernement bruxellois cherche à remettre en place la fameuse conciliation obligatoire dont les résultats furent nuls durant son existence, les CPAS ne sont pas davantage intervenus.

VOLONTÉ MANIFESTE DE RETARDER LES PROCÉDURES AU DÉTRIMENT DES BAILLEURS

Alors même qu'ils sont déjà « victimes » de la situation en raison d'arriérés de loyers ayant justifié l'introduction de procédures devant le Juge de Paix, les bailleurs vont voir, à Bruxelles, les procédures, déjà pourtant longues, retardées encore plus.

Certes, **l'envoi d'un recommandé un mois avant toute procédure en justice** ne pose pas de problème en soi, c'est souvent déjà le cas et dès le premier mois d'arriérés. Le SNPC invitera ses membres à écrire à leurs locataires en défaut pour leur signaler la mise en œuvre prochaine d'une procédure d'expulsion.

Tel sera le cas dès le premier mois d'arriérés pour éviter toute perte de temps. Mais rappelons que la plupart des personnes qui reçoivent un recommandé ne vont pas le chercher..... au même titre d'ailleurs que les plis judiciaires.

Par contre, **il est inadmissible de vouloir retarder la fixation des dossiers devant le Juge de Paix** tenant compte que le

SNPC ne connaît pas aujourd'hui de fixation dans les huit jours. Les fixations se font devant les Juges de Paix dans un délais allant de 15 jours à un mois.

Pour quelles raisons porter ce délai à 40 jours ? Nous doutons fort que les CPAS procèdent aux enquêtes sociales envisagées car à l'heure actuelle, la plupart ne font rien et il peut être craint que les rapports (à soumettre aux Juges de Paix) ne soient pas établis dans les délais, avec des demandes de reports de la procédure et les arriérés qui s'accumulent.

En outre, au mépris total de l'équilibre entre les droits respectifs des parties, le juge est invité à statuer sur toute demande relative à un bail en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

Et qu'en est-il du droit de propriété et du droit du bailleur de pouvoir percevoir ses loyers... ?

Par ailleurs, la résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande.

Mais ce n'est pas tout, un fois le jugement rendu, au niveau de l'exécution, différentes mesures sont aussi envisagées pour retarder une expulsion éventuelle.

Ainsi, outre le fait que dans la plupart des cas, l'expulsion ne peut avoir lieu que dans le mois de la signification du jugement, une couche est rajoutée car l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier ait avisé, par courrier, le locataire de la date à laquelle il procédera.

Ce délai de 15 jours peut être interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du CPAS, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois

à dater de l'avis d'expulsion. C'est seulement à défaut pour le locataire d'avoir quitté son logement à la date prévue que l'expulsion pourra être poursuivie.

Par ailleurs, **il est manifeste que ces nouvelles règles de procédure sont discriminatoires vis-à-vis des bailleurs.** Pourquoi devront-ils envoyer un recommandé un mois avant d'introduire leur procédure et ensuite patienter 40 jours avant que leur affaire soit fixée alors que les locataires pourront quant à eux les appeler immédiatement devant le Juge de Paix, en raison de tel ou tel problème locatif, sans délai et sans mise en demeure préalable ?

Les bailleurs également doivent pouvoir se retourner, organiser leur défense et prendre conseil par exemple auprès du SNPC.

LE MORATOIRE HIVERNAL

Un moratoire hivernal, applicable également au privé s'appliquerait entre le 1^{er} novembre et le 15 mars soit durant 4 mois et demi !

Si, à une certaine époque, ce type de mesures pouvait se comprendre pour des questions climatiques, aujourd'hui avec le réchauffement climatique, il faut nuancer les choses et nous pourrions nous étonner qu'il ne soit pas aussi envisagé des moratoires en périodes de canicule d'autant plus que ces dernières devraient se multiplier dans les prochaines années.

Le moratoire en tant que tel va aggraver de manière conséquente le préjudice des bailleurs concernés :

- > En effet, les procédures sont déjà longues et il faut plusieurs mois pour aboutir à un jugement de résiliation. Ce sont vite entre 3 et 6 mois de loyers qui sont dus.
- > Dès lors, à supposer qu'un bailleur obtienne un jugement au mois de septembre et même avant (les expulsions ne se font pas du jour au lendemain et par exemple à Anderlecht entre la signification du jugement et l'expul-

LE SNPC NE COMPTE PAS EN RESTER LÀ ET UN RECOURS DEVANT LA COUR CONSTITUTIONNELLE EST D'ORES ET DÉJÀ ENVISAGÉ.

sion proprement dite, il faut 6 mois, la Commune ne faisant pas preuve du moindre zèle pour mettre à disposition des huissiers et les policiers voulus), il va nécessairement tomber dans le moratoire.

- > Conséquence, aux 6 mois déjà dus avec les mesures visées ci-avant, il faudra rajouter 4 mois demi et plus encore car on voit mal les huissiers dès le 15 mars de l'année suivante procéder à toutes les expulsions en attente... Nous partons dès lors vers 10 à 12 mois d'arriérés pour les bailleurs sans compter les sommes dues dans les immeubles au titre de charges que les bailleurs doivent avancer.
- > Il n'est pas fait état des charges dues par les locataires concernés dans les immeubles.

Pour tenter de faire passer la pilule, un Fonds de solidarité sera mis en place pour indemniser les bailleurs durant le moratoire.

Le SNPC est cependant particulièrement sceptique quant à l'intervention du Fonds de solidarité qui serait censé couvrir les loyers et charges dus durant le moratoire, sur base de quelles modalités, dans quel délai, les moyens qui lui seront affectés seront-ils suffisants etc. ?

DES RECOURS EN VUE À L'INITIATIVE DU SNPC

Le SNPC ne compte pas en rester là et un recours devant la Cour constitutionnelle est d'ores et déjà envisagé. ■



COPROPRIÉTAIRES, ALIMENTEZ VOS FONDS DE RÉSERVE

Par Gilles RIGOTTI, avocat et Président de la Régionale wallonne du SNPC-NEMS



Compte tenu des enjeux énergétiques et environnementaux, de nombreux propriétaires vont devoir envisager des travaux, parfois lourds en termes matériel mais également financier.

En copropriété, ces investissements devront pour partie concerner les parties communes et devront être engagés par l'association des copropriétaires. C'est le fonds de réserve qui va devoir prendre en charge ces importants paiements. S'il n'est pas suffisamment alimenté, les copropriétaires vont devoir mettre la main au portefeuille en une seule fois au lieu de pouvoir le budgétiser sur plusieurs années.

1. LE CONTEXTE ACTUEL

La performance énergétique des bâtiments est devenue depuis quelques mois une actualité brûlante pour beaucoup d'acteurs dans le secteur de l'immobilier. Économie d'énergie, limitation de l'indexation, primes à la rénovation, crédits hypothécaires aux taux plus favorables en cas de bon PEB, ce sont autant de sujets qui sont désormais au cœur des débats. Inutile également de rappeler que la Belgique est engagée dans un objectif de réduction de ses émissions carbone et de l'amélioration de son bâti, résidentiel ou non. Dès lors, de nombreux propriétaires s'engagent dans une perspective de rénovation, parfois lourde, de leurs habitations.

2. EN COPROPRIÉTÉ

En copropriété, les choses sont plus compliquées puisqu'une partie des travaux concerne les parties privatives qui relèvent de la responsabilité et de l'autonomie de chacun des

copropriétaires pour son lot mais la rénovation de l'immeuble relève également des parties communes. Dès lors, c'est l'association des copropriétaires qui est concerné, qui doit décider des travaux sur les parties communes, en assurer le suivi mais aussi le paiement.

C'est lors de l'Assemblée générale que les décisions sur ces travaux importants sont prises. En général, les associations de copropriétaires ne tiennent leur Assemblée qu'une fois par an, à l'occasion de l'AG Ordinaire. C'est donc souvent à l'échéance annuelle que les copropriétaires sont informés de la situation de la copropriété mais aussi des travaux en cours, à prévoir et à financer.

3. FAIRE L'AUTRUCHE ?

Les travaux de rénovation tels que préconisés par les pouvoirs publics sont à l'évidence des travaux lourds qui vont devoir être planifiés dans le temps et pour lesquels il faudra faire appel à différents hommes de métier. Ceux qui pensent encore pouvoir éviter d'effectuer ces travaux risquent d'avoir une désagréable surprise car l'étau des règles contraignantes se resserre chaque jour un peu plus, compte tenu des enjeux énergétiques et environnementaux mais aussi des engagements pris par la Belgique vis-à-vis de ses partenaires européens et internationaux. Notre pays

s'est engagé à s'inscrire dans une logique de résultat pour les années prochaines.

Plus encore, inutile de rappeler qu'en copropriété les décisions sont prises à la majorité soit simple soit qualifiée. Un seul copropriétaire qui s'opposerait aux travaux de rénovation pourrait se retrouver minoritaire à l'Assemblée Générale et ne pas pouvoir légitimement s'y opposer. Il devra donc suivre l'avis général émis.

4. LES FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE

Le Code civil a prévu que l'Association des copropriétaires disposait d'un patrimoine, qui se sépare notamment entre un fonds de roulement et un fonds de réserve.

La loi définit ces deux fonds à savoir (article 3.86 nouveau) :

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Pour faire bref, le fonds de roulement est destiné à couvrir les dépenses habituelles de la copropriété, tandis que le fonds de réserve est une sorte de tirelire pour les dépenses non courantes, imprévues ou d'investissement. Ces fonds sont distincts et l'un ne peut pas servir aux dépenses de l'autre. Impossible donc de se servir du fonds de réserve pour payer les frais courants ou l'inverse.

5. UTILISATION DU FONDS DE RÉSERVE POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le lecteur aura compris que les importants travaux qui vont intervenir dans les années à venir sur les parties communes devront être pris en charge par le fonds de réserve. Le risque évident est que si le fonds de réserve n'est pas suffisamment alimenté pour faire

face aux travaux, les copropriétaires vont devoir combler cette lacune pour permettre la mise en œuvre des travaux qui sont coûteux. Vous l'aurez compris, si l'Association des copropriétaires n'a pas anticipé ces décaissements, elle devra faire d'importants appels de fonds, et rapidement, pour faire face aux dépenses de rénovation.

De très nombreuses copropriétés n'ont pas alimenté en suffisance le fonds de réserve sur les dernières années. La difficulté est donc que ce compte épargne de l'Association des copropriétaires pourrait être quasiment vide au jour de devoir prendre en charge des travaux conséquents. Des témoignages nous reviennent selon lesquels les copropriétaires sont alors contraints de financer le fonds de réserve massivement dans un délai extrêmement court (exemple : 2.000 € par trimestre pendant deux ans par copropriétaire).

6. EN CAS DE CESSIION DU LOT

Le copropriétaire pourrait être tenté de vendre son lot pour éviter ces décaissements. Pour rappel, la loi a décidé que le fonds de réserve appartient à l'Association des copropriétaires, il ne sera donc pas possible de récupérer son investissement dans le fonds de réserve. En outre, nul doute qu'il s'agira d'un argument de négociation du prix de vente si l'Assemblée Générale vient de décider un important appel de fonds et que le copropriétaire souhaite vendre pour l'éviter. Enfin, bien mal avisé serait le copropriétaire qui n'informerait pas son candidat acquéreur de cette situation, assimilable à n'en pas douter à une manœuvre pour vicier le consentement de l'acheteur.

CONCLUSION

Les investissements lourds et coûteux sont à venir pour toutes les copropriétés. C'est un fait incontestable. Il est vivement recommandé que toutes **les copropriétés anticipent cette situation et provisionnent au mieux les fonds de réserve pour profiter d'un étalement des paiements**. A défaut, le risque est de ne pas pouvoir faire appel à l'épargne de la copropriété et de devoir financer massivement ces fonds dans un délai très court. ■



LES MULTIPROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LA FIN D'UN MYTHE !

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

En 2014, à la veille d'élections, le président du PS Paul Magnette avait lancé une attaque contre les bailleurs en général les assimilant tous à des multipropriétaires et demandant qu'ils soient davantage taxés et notamment sur les loyers réels.

Pour lui, l'essentiel des bailleurs, chacun individuellement, possède une multitude de biens donnés en location. Il fixait le chiffre à 100 !

Quelques jours plus tard, Laurette Onkelinx recadrerait les choses et elle avait raison avant l'heure.

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires a toujours soutenu que le marché locatif privé reposait sur un nombre important de petits propriétaires ce qui a permis pendant des décennies et encore aujourd'hui d'avoir en Belgique des loyers raisonnables. Sa thèse a toujours été que plus l'offre serait importante mieux cela jouerait sur les loyers mais aussi sur la qualité des logements.

Mais nonobstant cela, la mise en cause des multipropriétaires a fait couler beaucoup d'encre et au-delà de taxation accrue, d'aucuns y ont vu la possibilité de prendre une multitude de mesures complémentaires notamment dans les relations locatives visant à réduire encore plus les droits des bailleurs. Il faut réduire si pas éradiquer la rente immobilière.

Les mesures envisagées au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale à l'initiative de la Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou sont suffisamment explicites : commission paritaire

locative, encadrement des loyers, droit de préférence pour les locataires en cas de vente des biens donnés en location, allongement des procédures judiciaires, etc.

De récentes études viennent de tordre le coup à l'existence des multipropriétaires et plus précisément celle de l'Institut wallon de l'évaluation et de la prospective et de la statistique qui vient de sortir (IWEPS).

LA FIN D'UN MYTHE !

La Belgique, selon le Censur 2011, comptait 5.317.917 logements dont, pour nous en tenir au marché locatif privé, 1.090.370 loués par un particulier et 156.919 par une société privée soit au total 23,45%.

De l'examen des données existantes, **il ressort que le marché locatif privé repose sur un nombre conséquent et majoritaire de petits propriétaires** pour qui l'investissement immobilier et les revenus en découlant constituent un complément à leur patrimoine et à leurs revenus notamment au moment venu de la pension. Ne pensons qu'aux indépendants.

Or, d'aucuns cherchent à trouver de nouvelles recettes fiscales avec la taxation des loyers réels, etc. Un très mauvais calcul.

Les personnes propriétaires de plus de 50 biens donnés en location ne représentent que 1 % des biens concernés à Bruxelles et en Flandre et 0 % en Wallonie. Ceux qui en ont entre 11 et 50, 11% à Bruxelles, 8 et 7% en Flandre et en Wallonie !

En sens inverse, ceux qui n'ont qu'un bien en location représentent 32% à Bruxelles et 43% en Flandre et en Wallonie. Ceux qui en ont deux 17% à Bruxelles, 18 et 19% en Flandre et en Wallonie.

Entre 1 et 10 biens donnés en location, cela représente respectivement 88% à Bruxelles, 91% en Flandre et 93% en Wallonie.

Est-ce péjoratif, répréhensible ou encore punissable d'avoir entre 1 et 10 biens donnés en location ? Nous l'avons déjà dit, plus l'offre sera importante et mieux cela jouera sur les prix et la qualité.

Mais manifestement d'aucuns ou d'aucunes ne l'ont pas encore compris. ■



ACHAT DÉMEMBRÉ : Y-A-T'IL UN RISQUE DE LEGS FICTIF ?

Par Daisy OPDEBEECK, juriste au SNPC-NEMS



La situation suivante se présente assez souvent : les parents, âgés de 50 ou 60 ans, ont travaillé toute leur vie et veulent maintenant faire un investissement immobilier. Ils commencent aussi doucement à penser à leur succession et envisagent déjà de la planifier.

Pour cette raison, ils voudraient procéder à un achat démembré/scindé en gardant l'usufruit pour eux et en mettant la nue-propriété au nom de leur(s) enfant(s).

L'idée est bonne car lorsque l'usufruitier décède, l'usufruit revient automatiquement aux nus-propriétaires et ne tombera pas dans la succession de l'usufruitier décédé.

Cependant, le problème qui se pose souvent dans une telle situation est que les enfants, qui ont généralement entre 20 et 30 ans, ne disposent pas eux-mêmes des fonds pour acheter cette fameuse nue-propriété et en pratique ce sont les parents qui payeront la totalité du bien.

CELA POSE-T-IL PROBLÈME ?

Oui, parce que le fisc considèrera une telle opération comme non-valable au niveau des droits de succession et l'usufruit sera, au moment du décès des parents, quand même taxé comme un legs fictif dans leur succession.

Ainsi, l'avantage fiscal recherché lors de cet achat scindé aura tout à fait disparu...

Plusieurs solutions existent pour remédier à ce problème et pouvoir bénéficier des avantages fiscaux de cette opération :

PREMIÈRE SOLUTION : LES ENFANTS DISPOSENT EUX-MÊMES DES FONDS NÉCESSAIRES

S'il peut être prouvé au fisc que vos enfants ont bien financé eux-mêmes leur partie de la nue-propriété, il n'y aura évidemment pas de souci. Il n'y aura aucune fiction et l'acte d'achat représentera bien la situation réelle. En pratique, le Notaire demandera un extrait de compte afin d'apporter la preuve que les enfants disposaient bien des fonds.

Mais en réalité, cette première solution ne s'appliquera pas très souvent vu que les enfants n'ont généralement pas la totalité des moyens nécessaires.

DEUXIÈME SOLUTION : EFFECTUER UNE DONATION MOBILIÈRE PAR VIREMENT

Une autre solution est de faire une donation mobilière aux enfants par virement bancaire. Dans ce cas, aucun acte de donation n'est établi par le notaire et personne ne paie des droits de donation sur ce virement à ce moment-là.

En revanche, il existe un risque si le donateur (donc les parents) décède dans un certain délai après la donation (3 ans en Flandre et à Bruxelles, 5 ans en Wallonie). Dans ce cas, le montant de la donation sera de nouveau taxé dans la succession.

TROISIÈME SOLUTION : ÉTABLIR UNE DONATION MOBILIÈRE PAR ACTE NOTARIÉ

Une solution plus prudente mais également plus onéreuse est d'établir une donation mobilière par acte notarié. Dans ce cas-ci, on paie les droits de donation, qui sont normalement plus bas que les droits de succession, et le risque de taxation dans la succession future disparaît.

A titre d'information, les taux applicables dans le cadre d'une donation mobilière en ligne directe entre parents et enfants sont de 3% en région bruxelloise et en région flamande et de 3,3 % en région wallonne. La région sera celle du domicile du donateur.

QUATRIÈME SOLUTION : ACHAT ET ENSUITE DONATION

Une quatrième solution éventuelle existe mais est encore plus chère. Les parents

achètent la pleine propriété du bien et font ensuite une donation de la nue-propriété aux enfants. Mais de cette manière il faudra d'abord payer les droits d'enregistrement sur l'achat et ensuite les droits de donation.

EN CONCLUSION

Si vous souhaitez acheter un bien avec un démembrement de la propriété (usufruit / nue-propriété) nous vous conseillons de consulter d'abord votre Notaire afin d'examiner avec lui quelle est la meilleure solution pour vous.

En effet, une telle opération n'est pas sans risque... ■

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

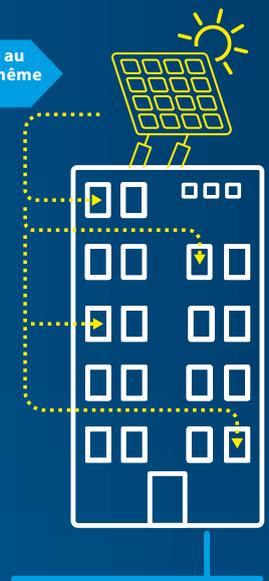
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



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



ACQUISITION, DÉTENTION ET EXTINCTION DE L'USUFRUIT

Par Aurélien BORTOLOTTI, avocat fiscaliste au barreau de Liège



Il n'est pas rare de voir un administrateur de société acquérir la nue-propriété d'un bien, la société acquérant l'usufruit.

1.- ACQUISITION

Le droit de propriété est divisé entre deux personnes : l'une est propriétaire du bien, mais ne peut pas en profiter (le nu-propriétaire), tandis que l'autre en profite sans en être propriétaire (l'usufruitier).

Suivant l'article 3.141 du code civil, l'usufruit a une durée maximale de nonante-neuf ans. Il n'y a pas de durée minimum. Dans la pratique, la durée de l'usufruit se situe souvent entre 15 et 20 ans.

L'avantage de ce démembrement de propriété est que la société peut amortir la valeur d'acquisition de l'usufruit, et ce pendant toute la durée de cet usufruit. Elle peut également prendre en charge tous les frais d'entretien (voir point 2). Dans le cas contraire, lorsque la société acquiert la pleine-propriété de l'immeuble, elle ne peut amortir le bien qu'à concurrence de 3% par an et ce pendant 33 ans. En cas de vente de ce bien, la société, pleine propriétaire du bien, sera taxée sur le bénéfice réalisé.

La question de la valorisation de l'usufruit est une question délicate. Pendant de nombreuses années régnait un flou juridique. Le code des impôts sur le revenu ne fixait aucun critère. Un certain nombre de dirigeants d'en-

treprises valorisaient l'usufruit de manière trop élevée avec le risque que l'administration fiscale considère que la surévaluation était soit un avantage de toute nature dans le chef du dirigeant (article 32 du CIR/92), soit un avantage anormal ou bénévole consenti par la société (article 26 du CIR/92).

Le service des décisions anticipées¹ (service fiscal qui valide ou invalide les opérations fiscales projetées qui lui sont soumises) est intervenu.

Selon cette autorité, il faut :

- > justifier que l'opération prévue réponde à d'autres motifs que la volonté d'éviter les impôts sur les revenus au sens de l'article 344, § 1, CIR/92 (pour quelle(s) raison(s) autre(s) que fiscale(s), il a été décidé d'opter pour l'acquisition du bien immobilier par la société au moyen d'un droit temporaire d'usufruit) ;

¹ Le Service des Décisions Anticipées en matières fiscales (Ruling) est un service autonome du Service public fédéral Finances (SPF Finances) qui se prononce sur toute demande relative à l'application des lois d'impôt qui relèvent de ses compétences ou dont le SPF Finances assure le service de la perception et du recouvrement (sont visés ici certains impôts régionaux).

- > valoriser correctement l'usufruit. A cet égard, La valorisation d'un usufruit temporaire doit être effectuée à sa valeur réelle.

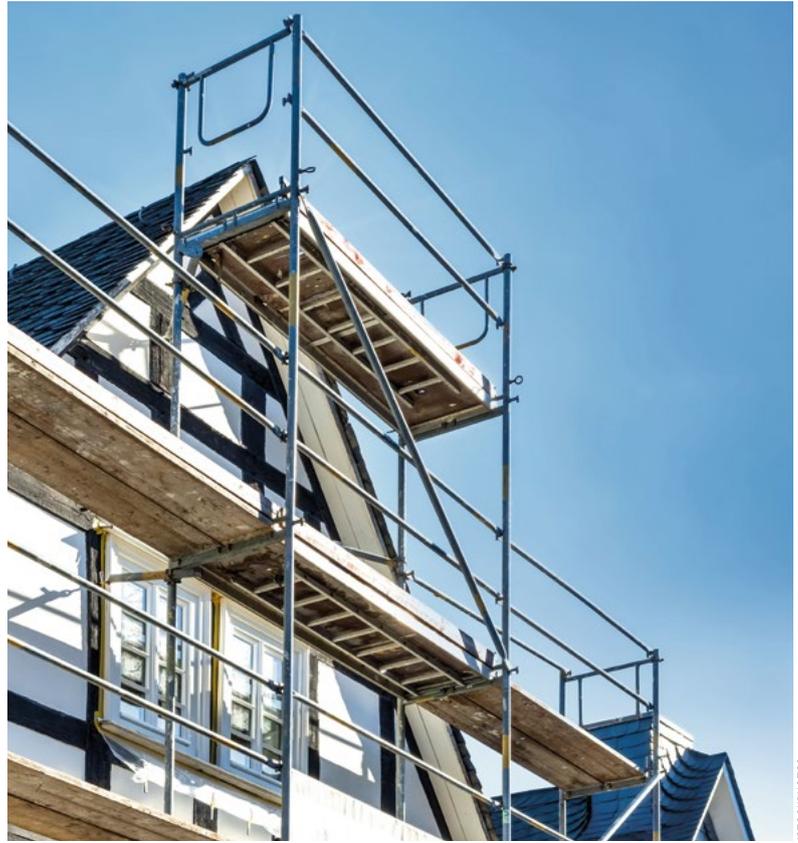
Les méthodes de valorisation forfaitaire utilisées en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession ne sont pas appropriées. La valorisation doit être examinée au cas par cas et devra entre autres tenir compte de l'état dans lequel se trouve le bien immobilier, des travaux encore à effectuer, des frais générés par la constitution de l'usufruit (frais de notaire, droits d'enregistrement...), ainsi que de l'affectation effective donnée par la société au bien immobilier (utilisation propre, mise en location, usage intensif, usure, etc.).

Les parties devront présenter un rapport d'expert indépendant (par exemple un agent immobilier, un bureau comptable, une institution financière, un cabinet de révision, etc.). Il conviendra toutefois que ce rapport fasse apparaître dans quelle mesure les éléments précisés ci-dessus ont été pris en compte par l'expert indépendant.

Si la valeur de l'usufruit est déterminée en fonction de la valeur locative nette actualisée du bien immobilier pendant la durée de l'usufruit, il conviendra de s'assurer que le taux d'actualisation employé corresponde à la réalité. Ce taux d'actualisation pourra être déterminé en fonction du rendement locatif net du bien immobilier concerné, en divisant le rendement locatif net annuel par la valeur de la pleine propriété du bien.

Le service des décisions anticipées fournit une illustration qui permet de comprendre cette notion alambiquée.

- > Valeur locative brute : 18.000 EUR
- > Valeur locative nette : 15.000 EUR
- > Valeur de la pleine propriété : 250.000 EUR
- > Taux d'actualisation à utiliser dans la formule : $6\% = [(15.000/250.000) \times 100]$
- > Valeur de l'usufruit d'une durée de 20 ans = 172.048,82€ ou 68,82% de la valeur de la pleine propriété = $[(15.000/6\%) \times (1 - (1/1,06)^{20})]$.



ISTOCKPHOTOS

Certains² contestent cette formule considérant qu'elle est trop théorique et lui préfèrent au contraire une formule qui tient compte d'un taux d'inflation et d'actualisation réel.

Les parties veilleront, si cela s'avère nécessaire en fonction de l'opération proposée, à apporter tous les éléments utiles de nature à démontrer que l'opération offre une rentabilité comparable dans le chef du nu-propriétaire et de l'usufruitier de manière à confirmer que le nu-propriétaire et l'usufruitier se comportent comme le feraient deux tiers parfaitement indépendants.

Bref, l'objectif est clairement de dissuader les sociétés de réaliser ce genre d'opérations fiscales. ▶

2 J. Ruysseveldt et Ph. Janssens, « De Waardering van het tijdelijk vruchtgebruik, anders bekeken » (Not. Fisc. M., 1999 n° 5, p. 105 ; voir également K. Verheyden, « Waardebepaling van vruchtgebruik op onroerende goederen », A.F.T., 2001/3, p 18)



- ▶ Par ailleurs, il convient de ne pas oublier les droits d'enregistrement de 12,5% (si le bien est situé en Région wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale) ou de 10% (si le bien est situé en Région flamande) applicables à l'acquisition de l'usufruit. En aucun cas il ne peut être assigné à l'usufruit une valeur vénale supérieure aux 4/5^{ème} de la valeur vénale de la pleine propriété.

Appliqué au cas d'espace, les droits d'enregistrement s'élèvent à 172.048,82€ (inférieur à 4/5 de 250.000€) x 12,5% = 21.506,10€. Ce montant est dû par la société.

2.- DÉTENTION

La société, usufruitière du bien, peut aménager le bien, percevoir des éventuels loyers, amortir fiscalement l'usufruit et les aménagements effectués ainsi que déduire les charges financières liées à l'acquisition de ce droit de propriété démembré, l'assurance incendie, et doit, en sens inverse, supporter le précompte immobilier et ce conformément à l'article 49 du CIR/92.

Auparavant, le nu-propiétaire était toutefois tenu au paiement des grosses réparations comme la réparation de la charpente d'une maison, la réfection d'un mur mitoyen, l'installation ou le renouvellement du chauffage central ou l'installation ou le renouvellement de l'électricité³. Dorénavant, le nu-propiétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, suivant une autre évaluation que celle décrite précédemment (article 3.154 du code civil).

En revanche, seront notamment, des réparations d'entretien incombant à l'usufruitier⁴:

- > les travaux de peinture des murs (même extérieurs), plafonds, portes et fenêtres (à l'exclusion de la première mise en peinture) ;
- > le vernissage ;
- > les réparations aux puits ;
- > les réparations (à l'exclusion du renouvellement) au parquet, au plafond, aux escaliers, au toit, le ramonage et les réparations des cheminées ;
- > la révision et les travaux à l'ascenseur ou à une pompe à eau ;
- > le recrépissage, même des gros murs ;
- > la pose de tapis (à l'exclusion de la première pose).

Le service des décisions anticipées a fixé des *guidelines*. Ainsi, il énonce qu'un état des lieux du bien immobilier doit être réalisé au moment de la conclusion de la convention d'usufruit.

L'usufruitier et le nu-propiétaire doivent se comporter de manière indépendante par rapport à ces travaux. Ainsi, la société n'entreprendra que les travaux qui représentent un intérêt économique dans son chef et que toute autre société (tierce par rapport au nu-propiétaire) aurait entrepris dans les mêmes circonstances. Plus généralement, la société se comportera comme le ferait tout autre usufruitier tiers vis-à-vis du nu-propiétaire.

L'acquisition scindée usufruit/nue-propiété est dès lors intéressante lorsque des travaux importants sont à envisager. Ce démembrement de propriété ne doit pas être envisagé dans le cas de simples améliorations puisque cela n'a aucune utilité.

3.- EXTINCTION

A l'expiration de la convention, l'administrateur devient plein-propiétaire du bien. L'administrateur n'aura financé que l'acquisition de la nue-propiété. Aucun droit d'enregistrement n'est dû lors de cette opération. Il s'agit du phénomène de l'accession.

Se posera la question de la valorisation des travaux, des éventuelles améliora-

³ décision anticipée n°700.234 du 9/10/2007

⁴ décision anticipée n°700.234 du 9/10/2007

tions et des constructions réalisés par l'usufruitier.

Suivant l'article 3.160 du code civil, le nu-propiétaire doit indemniser l'usufruitier, sur la base de l'enrichissement injustifié, pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit, sans y être obligé et avec le consentement du nu-propiétaire.

La loi qui a modifié la matière date du 4 février 2020 et est entrée en vigueur le 1er septembre 2021. Nous n'avons pas encore assez de recul pour savoir ce que recouvre l'enrichissement injustifié.

Est-ce le montant nominal des travaux, le montant nominal des travaux augmenté des intérêts, le montant nominal des travaux augmenté des intérêts et d'une indemnisation... ? Seul le temps pourra nous répondre.

Si aucune indemnisation n'est prévue, il y a un risque en effet de taxation soit dans le chef du nu-propiétaire (qui devient plein propriétaire d'un bien remis en état sans qu'il ait supporté la moindre dépense), soit dans le chef de l'usufruitier (il est, en effet, anormal qu'une société ne réclame aucune indemnité vis-à-vis d'un tiers pour les travaux et améliorations qu'elle a financièrement supportés). **Les conséquences négatives sur le plan fiscal pourraient venir réduire à néant les économies escomptées de l'opération de démembrement.**⁵ ■

5 G. MEURISSE, Fin de la construction usufruit dirigeant et société : qu'en est-il des travaux de réparation et d'embellissement ?, Pacioli, 396, 5-18 janvier 2015, p. 3

Le SNPC vous aide à remplir votre déclaration fiscale !

Toujours à vos côtés, le SNPC-NEMS s'adjoit chaque année les services d'un professionnel en la matière. N'hésitez pas à y faire appel !



**LES LUNDI ET MARDI MATIN
au SNPC de Bruxelles
À PARTIR DU 30 MAI**

Le prix est fixé à 65 € TVAC par déclaration, sous réserve d'un supplément pour déclaration plus complexe

**PRENEZ RENDEZ-VOUS DÈS MAINTENANT
au 02 512 62 87**



PIÈGES DU CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR POUR OCCUPATION PERSONNELLE

Par Pierre ROUSSEAU, avocat et Président SNPC de CHARLEROI



Bon nombre de bailleurs ne désirent pas attendre la fin du bail pour une reprise de possession de leur bien pour eux ou pour leurs proches.

Les aléas de la vie peuvent justifier ce choix : un enfant de retour de l'étranger, un époux décédé ou encore d'autres circonstances.

Notre législateur wallon a prévu cette éventualité puisque, en son article 55 §2, il relève :

« Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement... » (nous expliciterons les autres conditions de l'article par les questions présentées infra).

Mais ATTENTION : le non-respect d'une seule des conditions de reprise qui seront développées infra entraîne une très lourde sanction.

Le texte prévoit :

« Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer ».

Abordons donc les différentes conditions à respecter scrupuleusement pour éviter cette lourde sanction.



Nous ne pouvons que vous conseiller l'excellent ouvrage rédigé par notre syndicat (Propriétaires - locataires, vos droits et vos devoirs, édition Région wallonne) qui examine de manière détaillée cet article 55§2.

Nous reprendrons cette analyse en la présentant par le biais de 9 questions auxquelles nous répondrons.

1. QU'EST-CE QU'UNE OCCUPATION PERSONNELLE ?

Si le bailleur est une personne morale (société), cette possibilité de résiliation anticipée ne nous apparaît possible que pour fixer son siège social, une succursale ou un siège d'exploitation.

En d'autres termes, le bailleur ne peut user de cette faculté de résiliation pour loger un administrateur, un gérant ou un associé.

2. QUELS PROCHES DU BAILLEUR PEUVENT AINSI PROFITER DE CETTE FACULTÉ DE RÉSILIATION ANTICIPÉE ?

Notre législateur les a énumérés et cette énumération est limitative.



ISTOCKPHOTOS

Il s'agit des descendants, des enfants adoptifs, des ascendants, du conjoint ou cohabitant légal, des descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, de ses collatéraux, des collatéraux du conjoint ou du cohabitant légal jusqu'au troisième degré.

Mais il y a une restriction encore en ce qui concerne les collatéraux du troisième degré puisque, alors, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

3. QUE RECOUVRE LE MOT « OCCUPATION » ?

Celle-ci est appréciée en fait, ce qui signifie qu'elle n'implique pas obligatoirement que l'occupant soit domicilié dans les lieux.

En cas de litige et de recours à exercer par le preneur évincé entendant obtenir l'indemnité, le bailleur qui reprend son bien pourra démontrer par toute voie de droit qu'il jouit de celui-ci.

Il est évident que celle de l'inscription au Registre de la Population est la voie la

plus aisée mais il peut aussi la démontrer parce qu'il y a installé son activité professionnelle ou sa seconde résidence.

Le bailleur sera toutefois pris en défaut si l'immeuble est à simple usage de boîte aux lettres.

En cas de contestation, le bailleur pourrait produire ses factures d'électricité, de gaz ou d'eau pour montrer qu'il y a une jouissance effective du bien.

Si le bâtiment repris est grand et que l'occupant fait choix de ne jouir que d'une partie de celui-ci, il sera considéré normalement qu'une telle jouissance est suffisante.

Et si l'autre partie du bâtiment trop grand est relouée à des tiers, on pourrait considérer que la condition de jouissance reste satisfaite, **sous réserve** de l'application de la théorie de l'abus de droit.

4. QUAND CETTE OCCUPATION DOIT-ELLE DÉBUTER ?

Selon l'article 55§2, cette occupation doit intervenir dans l'année qui suit l'expira- ▶



- ▶ tion du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Sur la question de savoir si, entre le départ du preneur et avant l'occupation personnelle du bien par la personne autorisée (voir énumération supra), le bailleur peut louer le bien à un tiers dans le cadre d'un bail de courte durée, la doctrine est divisée mais le texte de loi n'impose aucune indisponibilité pendant le délai d'un an.

5. QUAND LE CONGÉ PEUT-IL ÊTRE DONNÉ ?

A tout moment et ceci est bien naturellement déterminant car le bailleur n'est pas tenu de respecter l'échéance d'un triennat (avec la restriction reprise supra pour un collatéral du troisième degré).

6. QUAND DÉBUTE LE DÉLAI DE PRÉAVIS DE 6 MOIS ?

Il prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé a été donné.

Toutefois, si le bailleur s'est trompé et s'il appert que le préavis est inférieur à 6 mois, l'échéance est reportée jusqu'au terme qui aurait dû être respecté en vertu du Décret.

7. QUELLES SONT LES MENTIONS OBLIGATOIRES DU CONGÉ ?

Attention sur ce point car il ne faut pas tromper le preneur.

Le texte prévoit explicitement :

« Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté.

Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé.

Cette action doit être intentée à peine de

déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ».

8. LA SUBSTITUTION DU BÉNÉFICIAIRE OCCUPANT EST-ELLE PERMISE ?

La prudence apparaît imposer que cette substitution possible soit prévue dans le congé.

Il n'est pas déterminant que cette substitution intervienne avant que ne commence l'occupation ou pendant la durée de celle-ci (voir notamment sur cette question et sur d'autres ici abordées, « Le bail de résidence principale », droit du bail, La Charte, pp. 161 et suivantes)

9. LE NON-RESPECT DES CONDITIONS CI-AVANT PRÉCISÉES ENTRAÎNE-T-IL AUTOMATIQUEMENT LA LOURDE SANCTION PORTANT SUR L'INDEMNITÉ DE 18 MOIS ?

Précisons qu'il y a possibilité pour le bailleur d'échapper à cette sanction s'il justifie « d'une circonstance exceptionnelle ».

Comme notamment rappelé dans l'ouvrage du SNPC (Propriétaires - locataires, Vos droits et vos devoirs), la notion de « circonstances exceptionnelles » n'est pas assimilable à celle de force majeure.

Alors que la force majeure empêche définitivement l'occupation (par exemple, l'incendie du bâtiment), la circonstance exceptionnelle ne l'empêche pas définitivement et le Juge a un pouvoir souverain d'appréciation.

Sur cette question, la jurisprudence est importante car il est évident que le bailleur mis en cause auquel il est réclamé 18 mois de loyer ne manquera pas d'argumenter pour justifier que l'interruption dans cette occupation de deux ans l'était suite à une circonstance exceptionnelle.

Les auteurs de l'ouvrage du SNPC ont relevé divers cas où les bailleurs ont été suivis par le Tribunal en ce qui concerne l'existence d'une circonstance exceptionnelle.

Ont notamment été reconnues comme circonstances exceptionnelles :

- > Un état psychique perturbé imposant un séjour en milieu psychiatrique et ensuite un séjour en centre de réhabilitation.
- > Une réconciliation de la fille du bailleur avec son conjoint après une séparation et qui justifie le fait que le bien qui lui était octroyé n'a pas été occupé pendant deux ans.

Par contre, les dissensions familiales amenant le bailleur à vendre l'immeuble au lieu de l'occuper, n'ont pas été reconnues comme circonstances exceptionnelles, la décision de vente étant une décision volontaire.

Il convient de souligner ici que des dispositions semblables existent en région bruxelloise (article 237, §2 du CBL) et en région flamande (article 17 du décret fla-

mand sur la location de biens destinés à l'habitation).

EN CONCLUSION

Nous ne pouvons que recommander au bailleur entendant user de cette possibilité de résiliation pour occupation personnelle de veiller à examiner ainsi chacune des réponses aux questions ci-avant énumérées pour éviter une réclamation de 18 mois de loyer.

Certains propriétaires, quelque peu naïvement, considèrent « *qu'il y a peu de chance* » que le locataire, une fois les lieux quittés, revienne sur place (surtout s'il déménage assez loin) afin de vérifier les conditions d'occupation.

Ils courent là un grand risque car la sanction n'est pas légère... ■



EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles
Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40
 Le partenaire confiance pour toutes vos transactions immobilières
 Expertises - Ventes - Locations - Gestion - Conseil immobilier



BAILLEURS ET CPAS PIÈGES, BÊTISE ET NAÏVETÉ

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

Le titre du présent article se veut quelque peu racoleur pour attirer l'attention des bailleurs dans le cadre des contacts qu'ils auraient avec des locataires et des candidats locataires émargeant au CPAS et pour lesquels ce dernier va intervenir d'une manière ou d'une autre.

En effet, le problème vient moins des CPAS (Centres Publics d'Action Sociale) que de la bêtise et à tout le moins la naïveté d'un certain nombre de bailleurs en regard de l'intervention des CPAS lors de la conclusion d'une relation locative avec un locataire bénéficiant du revenu d'intégration (voir encadré quant aux montants octroyés à ce sujet par les CPAS).

Un certain nombre de nos concitoyens, en raison des problèmes qu'ils peuvent rencontrer dans leur vie, émargent aux CPAS et comme moyens de subsistance reçoivent une aide de ces derniers.

Des critères comme émarger à un CPAS et de n'avoir comme revenu que le revenu d'intégration ne justifient pas à eux seuls de refuser un candidat locataire de prendre un bien en location. Ce serait discriminatoire et nous insistons auprès de nos membres à ce sujet.

Le principal critère qui doit guider les bailleurs est le fait pour le locataire de pouvoir faire face à ses dépenses de logement (loyer et charges) en regard de ses revenus.

Il est de notoriété publique que les dépenses de logement (loyer et charges mensuelles) ne doivent pas dépasser les 30 à maximum 40% des revenus du candidat. Mentionnons aussi comme critère de choix, le fait que le locataire soit à

REVENUS D'INTÉGRATION VERSÉS PAR LES CPAS

Depuis ce 1^{er} janvier 2023, le montant du RIS est de :

- > Pour les **personnes cohabitantes (catégorie 1)** : 809,42€/mois.
Cela signifie que si, par exemple, le ménage est composé de 2 personnes toutes deux bénéficiaires du RIS cohabitant, les rentrées de ce ménage vont s'élever à 2 x 809,42€, soit au total 1618,84€.
- > **Pour les isolés (personnes vivant seules – catégorie 2)** : 1.214,13€/mois ;
- > **Pour les personnes vivant avec leur famille à charge (catégorie 3)** : 1.640,83€/mois
Pour faire partie de cette catégorie, il faut avoir à charge exclusive d'un ménage qui comporte au moins un **enfant mineur non marié**.

La législation réglementant les CPAS est *fédérale*, les montants des RIS sont donc identiques pour **tous les CPAS**.

Pour décider d'accorder une aide ou pas, le CPAS effectue d'abord une enquête sociale pour déterminer les ressources du demandeur. Ces ressources sont entre autres : le salaire, les allocations de chômage, les allocations d'intégration, la pension, etc.

Attention, le CPAS tient toujours compte des ressources du/de la partenaire de vie (que l'on soit marié-e/cohabitants légaux ou pas), mais aussi des membres du ménage comme les parents.

Par contre, le CPAS ne peut absolument pas tenir compte des ressources des grands-parents ou des frères et/ou sœurs s'ils vivent avec le demandeur.

même d'occuper les lieux en bon père de famille sur le plan de l'entretien, etc.

Et à défaut, pas de souscription d'un contrat de bail, cela ne pourra en rien être considéré comme discriminant. On ne peut contraindre un bailleur à souscrire avec un candidat locataire qui manifestement ne sera pas à même de remplir ses obligations locatives et plus précisément le paiement du loyer et des charges.

Mais attention, le fait que le CPAS intervienne à un moment donné ne veut pas dire que le CPAS règlera les loyers et charges tout au long de la relation locative.

Certains bailleurs ne semblent pas bien appréhender les choses et il faut les mettre en garde à ce sujet.

Tout d'abord, il se peut qu'un CPAS intervienne comme intermédiaire entre le bailleur et le candidat locataire et propose de remplir un formulaire de mise à disposition de logement.

Que les choses soient claires, ce faisant, le CPAS ne souscrit aucun engagement vis-à-vis du bailleur. Il ne s'engage nullement à honorer les loyers et charges du bail à conclure.

Il faudrait à tout le moins que le CPAS intervienne comme souscripteur (preneur) du bail en lieu et place du candidat locataire ou se porte caution solidaire et indivisible.

Nous ne connaissons aucun exemple en ce sens.

In fine, le bail est conclu entre le bailleur et le candidat locataire qui est et reste le seul interlocuteur vis-à-vis du bailleur et responsable vis-à-vis de ce dernier.

Ensuite, il n'est pas rare que le CPAS au début de la relation locative (bail conclu entre le bailleur et le locataire) paie directement le loyer mais ce n'est pas pour cela qu'il s'engage à honorer les loyers et charges tout au long de la relation locative pour le compte du locataire.

LE PRINCIPAL CRITÈRE QUI DOIT GUIDER LES BAILLEURS EST LE FAIT POUR LE LOCATAIRE DE POUVOIR FAIRE FACE À SES DÉPENSES DE LOGEMENT EN REGARD DE SES REVENUS.

S'il le fait c'est parce que le locataire a marqué son accord pour ce faire en mandant le CPAS.

Ce dernier peut interrompre ses versements pour différentes raisons et par exemple le fait que le locataire le lui demande désirant faire les paiements en direct ou encore parce qu'à un moment donné, pour des raisons qui lui sont propres, le CPAS suspend ou supprime son intervention au niveau de l'octroi du revenu d'intégration au locataire.

Dans cette dernière hypothèse, il faut regretter que le CPAS ne prévienne pas le bailleur qui s'en rend compte parce que les paiements n'arrivent plus.

Le bailleur est sans recours contre le CPAS qui n'est pas partie au bail et pour cause, le bail n'est conclu qu'entre le bailleur et le locataire bénéficiaire du revenu d'intégration.

Enfin, nombre de personnes bénéficiant du revenu d'intégration peuvent bénéficier de l'intervention du CPAS pour la constitution de la caution locative.

Les bailleurs seront attentifs aux limites régulièrement retenues pour cette caution du CPAS.

En effet, souvent cette caution du CPAS ne couvre que les dégâts locatifs et non toute somme qui pourrait être due, outre les dégâts locatifs, pour des arriérés de loyers et charges.

Les bailleurs doivent dès lors exiger une caution couvrant toute somme pouvant être due et pas uniquement les dégâts locatifs. ■

UNE FORME ALTERNATIVE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER : LES S.I.R. (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)

Par Francis PETITFRÈRE, Administrateur-Trésorier Union Royale des Propriétaires de l'Arrondissement de Verviers ASBL. Cadre bancaire retraité.



L'ensemble des SIR a publié les résultats 2022, ainsi que les dividendes et les prévisions pour 2023. Cela nous permet de faire un point de la situation.

La hausse des taux d'intérêts après quasiment une décennie de taux presque nuls s'est révélée une mauvaise affaire pour les SIR, et l'immobilier en général.

L'augmentation des taux induit trois éléments :

1. La progression des taux rend les crédits pour les investissements plus coûteux. Même si les SIR utilisent des instruments de taux pour se protéger des variations des intérêts, cela rend les nouveaux investissements plus coûteux et moins rentables par rapport à la période que nous venons de vivre.
2. Les taux plus élevés pour les produits bancaires et obligataires rendent les SIR moins attractives par rapport à des investissements à taux fixes.
3. Il ne faut pas perdre de vue que la valorisation d'un bien s'effectue en grande partie à partir des taux. La valeur d'un bien est surtout le fait de l'actualisation des revenus (loyers) attendus. Une hausse des taux peut avoir pour conséquence une baisse de la valeur de l'immobilier. Attention, la réglementation applicable aux SIR

se base sur des ratios d'endettement dont l'élément premier est la valeur de l'immobilier. Si la valeur diminue, le taux d'endettement augmente et peut se rapprocher de la limite légale (65%) mais dans les faits, le taux d'endettement n'atteint le plus souvent que 50% afin de respecter les conventions bancaires (règles liées aux crédits par la banque).

À partir de ces constatations, la cotation des SIR s'est détériorée ces derniers temps. Attention, il ne faut pas confondre la cotation et la valeur de la SIR. La valeur de la SIR (VNI) tient compte de la valorisation de son patrimoine alors que la cotation tient compte de l'offre et de la demande.

D'autres éléments sont venus inquiéter les propriétaires de SIR. Des nouvelles des sociétés immobilières allemandes ont été mal reçues puisque plusieurs d'entre elles ont décidé de renoncer à payer un dividende pour 2022 et 2023 afin de constituer des réserves. En Allemagne, ces nouvelles ont accentué les ventes. Mais la situation en Belgique n'est pas comparable. En effet, les foncières allemandes sont, pour la plupart, non des SIR mais des sociétés immobilières qui ne sont pas limitées dans leur

endettement et ne sont pas obligées de distribuer un dividende à leurs actionnaires, alors qu'en Belgique, une SIR doit distribuer 80% de ses bénéfices immobiliers. Bref, les craintes venant d'Allemagne sont réelles mais elles ne sont pas transposables en Belgique.

Notons que plusieurs SIR ont licencié leur directeur. C'est le cas de WERELDHAVE Belgium, de HOME INVEST Belgium et d'INTERVEST OFFICE. Ces départs contraints et rapides sont souvent liés à des divergences quant à l'évolution de la SIR. C'est particulièrement le cas de Nicolas Beaussillon, le patron de Wereldhave Belgium qui se serait opposé à une fusion avec la maison mère néerlandaise Wereldhave. Il ne faut pas exclure que cette SIR puisse faire l'objet d'une tentative d'OPA en vue de son rachat puisque la filiale belge se porte beaucoup mieux que la maison mère (qui détient 66% des actions).

Faisons le tour des faits ayant marqué les SIR durant ces premiers mois de 2023, en rappelant encore une fois ici que la rentabilité d'une SIR ne se mesure pas à la valeur de sa cotation en bourse.

AEDIFICA

Cette SIR continue à souffrir de l'affaire ORPEA même si la SIR n'est pas concernée au premier chef (ORPEA a fait l'objet d'une nationalisation en France). Le dividende versé en 2023 est de 3,70€ (en progression de 8,8%) Les prévisions pour le dividende à verser en 2024 sont de 3,80€ p/a soit une progression de 2,70%.

ASCENCIO

Pas de prévisions de la Direction de la SIR, mais le dividende versé en 2023 a progressé de 5,40% pour atteindre 3,90€ p/a. Il devrait également augmenter pour le versement de 2024.

BEFIMMO

La SIR a quitté la bourse début 2023 après avoir été rachetée par un fonds de placement canadien (Brookfield).

CARE PROPERTY INVEST

Une augmentation de capital au prix de 12€ a été effectuée en décembre 2022. Cette augmentation de capital, nécessi-

tée par le taux d'endettement de la SIR, est mal passée auprès des investisseurs. Le cours de bourse a tenu compte du prix de l'augmentation de capital. Malgré ces nouvelles, le dividende progresse à 1€ p/a soit une augmentation de près de 15%. Pour 2024, le dividende devrait rester stable.

COFINIMMO

La SIR continue à vendre des immeubles de bureau afin de se concentrer sur l'immobilier de santé. La Direction confirme ses prévisions et le fait que le dividende devrait rester stable pour 2024.

HOME INVEST BELGIUM

Départ du patron de la SIR. Dividende de 1,10€ pour l'exercice 2022. Une augmentation au moins conforme à l'inflation est attendue pour le dividende à verser en 2024. Attention : un acompte sur dividende de 0,85€ a été versé en décembre 2022. Le solde est versé en mai 2023 dont 0,10€ sous forme de réduction de capital (sans précompte mobilier).

IMMO MOURY

Exercice décalé avec une clôture au 31 mars 2023. Peu d'informations dans le rapport semestriel au 30/9/22. Le bénéfice devrait augmenter sensiblement compte tenu de la mise en location de deux importants bâtiments durant l'exercice 2022. Le dividende de 1,80€ devrait logiquement augmenter. ▶



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

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



LA VALEUR DE LA SIR (VNI) TIENT COMPTE DE LA VALORISATION DE SON PATRIMOINE ALORS QUE LA COTATION TIENT COMPTE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE.

► INCLUSIO

L'actionnaire principal (la compagnie d'assurance Intégrale) a vendu sa participation à l'Etat belge via SFI et Belfius. Le dividende payable en 2023 augmente plus que prévu ; il passe de 0,50€ à 0,70€ soit une progression de 40% ! Une nouvelle augmentation est anticipée pour le dividende à verser en 2024 (minimum 0,75€ par action soit + 7,14%).

INTERVEST OFFICE

Le patron de la SIR a quitté l'entreprise. Les deux années à venir seront plus difficiles compte tenu de la rénovation de plusieurs biens ainsi que de la construction de nouveaux entrepôts qui ne rapporteront pas immédiatement. Toutefois, le dividende de 1,53€ est attendu au même niveau pour 2024.

MONTEA

Excellents résultats pour 2022. Le dividende progresse de 9% pour atteindre 3,30€ payables en mai 2023. Pour l'exercice 2023, la Direction s'attend à une progression du bénéfice permettant de faire progresser le dividende à 3,38€.

QRF

Le bénéfice a progressé de 6% en 2022. Le dividende reste stable à 0,80€ p/a. Pour 2023 la Direction anticipe un dividende toujours stable de 0,80€ p/a.

RETAIL ESTATES

L'exercice de la SIR est décalé (clôture au 31 mars). Pour 2022-23, le dividende (payable en août) devrait être de 4,90€ soit une progression de 6,52%. Il est encore trop tôt pour envisager l'exercice 2023/24.

VASTNED BELGIUM

L'année 2022 a été conforme aux prévisions de la Direction. Le dividende

progresse de 2,20€ à 2,25€ p/a. Le taux d'endettement est très faible (26,1%) et quasiment l'ensemble du portefeuille est loué (99,5%). Le management reste prudent pour 2023 compte tenu de la guerre en Ukraine et de l'évolution des coûts énergétiques avec des répercussions possibles sur la rentabilité des magasins de centre-ville. La SIR reste une filiale de Vastned NL ce qui lui confère une valeur un peu spéculative en cas de rachat par la maison mère.

WAREHOUSE ESTATES

Belle surprise pour l'exercice 2022 puisque le dividende progresse de plus de 15% pour atteindre 3,29€ p/a. Comme à son habitude, la Direction ne diffuse pas de prévisions pour l'exercice 2023.

WDP

Toujours de bons résultats. Le bénéfice progresse de 13% et permet de faire passer le dividende de 0,88€ à 1€ p/a (+ 13,63%). Le taux d'endettement est

Une réduction d'impôts en déclarant vos dividendes perçus en 2022.

Les contribuables peuvent récupérer le précompte mobilier belge payé durant l'année 2022 sur les dividendes d'actions (les SIR sont des actions) et ce sur la première tranche de 800 euros bruts de dividendes perçus. Concrètement, cela revient à une diminution de vos impôts à hauteur de maximum 240€. Pour les couples, l'exonération est valable deux fois, ce qui peut correspondre à une réduction d'impôts totale de 480€.

Vous devez reprendre les différents précomptes mobiliers retenus sous les codes 1437 et 2437 (cadre VII) de votre déclaration. Il ne faut pas joindre les pièces justificatives. Ces pièces seraient uniquement à présenter au fisc en cas de contrôle. Veillez à les conserver.

limité à 36,2% ce qui est financièrement très sain. Pour 2023, la Direction anticipe une croissance du dividende de 8% pour atteindre 1,08€ p/a.

WERELDHAVE BELGIUM

Si les centres commerciaux avaient beaucoup souffert lors du COVID, les chiffres reviennent aux données d'avant la pandémie. L'exercice 2022 livre un bénéfice en progression de 6,5%. Le dividende passe de 4,10€ à 4,20€ p/a. La VNI représente 80€ ce qui donne une sous-évaluation boursière de l'ordre de 37%. Pour 2023, la SIR anticipe un bénéfice compris dans une fourchette de 4,85€ à 4,95€ (en légère progression par rapport à 2022). Trois membres de la Direction ont quitté la SIR (probablement en désaccord avec la mai-

son-mère qui aurait souhaité absorber l'ensemble de la SIR qui fonctionne nettement mieux). Cet élément sera à suivre dans les prochains mois d'autant que le gouvernement néerlandais souhaite supprimer le statut SIR aux Pays-Bas (ce qui serait un frein à un rachat).

XIOR

La SIR s'est engagée dans un important rachat (BaseCamp : Allemagne, Pologne et Danemark, avec un total de 5341 logements étudiants) au mauvais moment. Toutefois, pour 2022, le bénéfice atteint 2,07€ et le dividende est fixé à 1,66€ (en progression de 15,3% par rapport à 2022). Pour 2023, le dividende serait de 1,76€. ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 31/12/2022	Cotation au 28/04/2023	Dividendes bruts versés ou attendus en 2023	Dates de paiement du dividende en 2023	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours du 28/04/2023	Rendements nets par rapport au cours du 28/04/2023	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 28/04/2023
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	75,75 €	75,75 €	3,70 €	16/05/23	Hausse	4,88%	4,15%	79,7€	-4,96%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	52,20 €	50,40 €	3,90 €	9/02/23	Hausse	7,74%	5,42%	64,5€	-21,86%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	14,45 €	13,64 €	1,00 €	2/06/23	Stabilité	7,33%	6,23%	19,8€	-31,11%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	83,65 €	86,65 €	6,20 €	17/05/23	Stabilité	7,16%	5,01%	106,8€	-18,87%
HOME INVEST BE.	22,80 €	23,10 €	24,40 €	21,60 €	19,62 €	1,10 €	10/05/23	Hausse	5,61%	3,92%	21,4€	-8,32%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	39,80 €	38,80 €	1,80 €	oct-23	Hausse	4,64%	3,25%	58,3€	-33,45%
INCLUSIO		22,70 €	18,50 €	13,70 €	14,70 €	0,70 €	26/05/23	Hausse	4,76%	3,33%	25,1€	-41,43%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	19,10 €	18,74 €	1,53 €	25/05/23	Stabilité	8,16%	5,72%	23,5€	-20,26%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	65,10 €	79,40 €	3,30 €	14/06/23	Hausse	4,16%	2,91%	71,7€	10,74%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	8,80 €	11,10 €	0,80 €	mai-23	Stabilité	7,21%	5,05%	15,7€	-29,30%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	72,70 €	67,20 €	4,90 €	1/08/23	Hausse	7,29%	5,10%	70,8€	-5,08%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	29,65 €	30,50 €	2,25 €	11/05/23	Hausse	7,38%	5,16%	45,3€	-32,67%
WAREHOUSES EST. B	60,00 €	42,40 €	42,00 €	36,55 €	41,60 €	3,29 €	4/05/23	Hausse	7,91%	5,54%	53,5€	-22,24%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	26,55 €	27,12 €	1,00 €	17/05/23	Hausse	3,69%	2,58%	20,6€	31,65%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	48,55 €	49,10 €	4,20 €	19/04/23	Hausse	8,55%	5,99%	80,0€	-38,63%
XIOR	50,50 €	49,10 €	49,05 €	28,90 €	28,80 €	1,66 €	24/05/23	Hausse	5,76%	4,03%	43,0€	-33,02%



DERNIÈRE MINUTE : ALERTE, FRAUDE À LA FACTURE ! COPROPRIÉTAIRES, SOYEZ PRUDENTS !

Par Marianne PALAMIDES, juriste au SNPC-NEMS



Les copropriétés et les copropriétaires peuvent également devenir les cibles de fraudeurs. Ce n'est malheureusement ni hypothétique ni fantaisiste. C'est arrivé ! Des copropriétaires ont reçu par la poste et payé des décomptes de charges sur, hélas, un compte bancaire falsifié et non sur le compte de leur copropriété. Les conséquences peuvent alors être (très) lourdes. En effet, l'adage « qui paie mal paie deux fois » garde tout son sens.

Le SPF Economie, FEBELFIN et la presse dénoncent depuis quelques années la fraude à la facture. Des consommateurs et des entreprises en font les frais.

Tant les factures papier que les factures envoyées par courriel sont la cible de fraudeurs : les factures sont interceptées, le compte bancaire à créditer est modifié et hop, la facture « adaptée » est envoyée à son destinataire débiteur qui paie alors des arnaqueurs et non son créancier.

1. COMMENT ?

Généralement, les escrocs procèdent comme suit :

A. La facture est retirée du circuit postal, par exemple, par récupération dans la boîte aux lettres rouge de bpost, ou volée au sein des services de tri ou même chez les particuliers, dans leur boîte aux lettres ou même dans les papiers déposés sur le trottoir pour les camions d'enlèvement. Autrement dit, le retrait peut intervenir

n'importe où et n'importe quand ! C'est seulement de la malchance pour le destinataire d'une facture ainsi interceptée.

- B.** La modification du numéro de compte est alors opérée de diverses manières :
- > dans le cas d'une facture numérisée, les données du fournisseur ou du destinataire sont adaptées à l'aide d'un logiciel spécifique ;
 - > dans d'autres cas, une lettre est ajoutée à la demande de paiement informant que le numéro de compte a été modifié ou une étiquette est collée sur l'enveloppe ou la facture avec la mention « attention, changement de numéro de compte ».
- C.** La facture est alors envoyée à son destinataire qui la paie sans s'en préoccuper plus avant.

2. QUE FAIRE ?

La fiche du SPF Economie recommande

avant de procéder au paiement, pour ne pas tomber dans le panneau, de :

- > comparer le numéro mentionné sur la facture ou la demande de paiement reçue avec celui d'une facture ou demande de paiement plus ancienne ; dans le cas de la copropriété, un syndic ne change pas légèrement et facilement le compte bancaire de l'association des copropriétaires ;
- > redoubler de prudence lorsqu'une mention spécifique annonce un changement de numéro de compte bancaire alors qu'en l'espèce, ce changement n'a pas été précédemment évoqué en assemblée générale ;
- > en cas de doute, vérifier auprès du fournisseur et dans le cas évoqué, du syndic, en l'appelant sur un numéro déjà connu et non sur le numéro indiqué dans la demande « suspecte » ;
- > vérifier les données déjà enregistrées du fournisseur, ou copropriété, sinon, interpellé le syndic ;
- > confronter les dates d'envoi et de réception de la demande de paiement : plus d'une semaine peut être un signe ;
- > contrôler l'adresse e-mail quand la facture est adressée par e-mail.

Tout débiteur en général ou tout copropriétaire en particulier est susceptible de tomber un jour dans le panneau. Malheureusement, il ne l'apprend que tardivement, des semaines plus tard, à ses dépens, quand à sa grande surprise, il reçoit des rappels, voire des mises en demeure.

Le créancier, en l'espèce, la copropriété, n'a pas reçu le montant qui lui était dû.

3. SUITES

De manière générale, après contact avec le créancier qui confirme que le rappel ou la mise en demeure n'est nullement une erreur, il faut contacter les banques concernées, c'est-à-dire la sienne d'où est parti le paiement et celle vers laquelle l'argent a été viré, pour signaler la fraude et tenter de voir s'il est possible de récupérer son argent.

La banque du paiement demande le remboursement de la somme versée et essaiera

sans doute de bloquer le virement ou le compte créditeur.

Malheureusement, vu les délais écoulés entre la date du paiement et celle du rappel et des premières réactions, il est généralement trop tard pour identifier la banque qui a reçu le paiement ou pour identifier les escrocs et récupérer son argent. Les escrocs bénéficiaires vident en effet rapidement le compte bancaire crédité et disparaissent.

En l'espèce, après contacts, le syndic de la copropriété interpelle la banque (qui aurait dû recevoir le paiement). Le processus d'enquête est mis en marche. Le copropriétaire victime qui a « mal » payé garde espoir de récupérer son argent. Cette récupération (éventuelle) lui permettrait de payer son créancier, c'est-à-dire la copropriété.

4. « QUI PAIE MAL PAIE DEUX FOIS »

Toutefois, non seulement cet espoir reste faible mais en outre, pourrait ne se concrétiser que dans très longtemps. Or, une copropriété ne peut pas attendre. Pour garder l'équilibre de son compte, tous les copropriétaires doivent payer les appels de fonds et leurs décomptes de charges en temps et heure.

Par application de l'article 5.198 (ex 1239) du Code civil, le paiement doit être fait au créancier ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui, ou qui soit autorisé par la justice ou par la loi à recevoir pour lui.

En conséquence, puisque tel n'est pas le cas, il appartient au copropriétaire d'honorer sa dette en versant à la copropriété l'argent qui lui est dû.

C'est en ce sens qu'il doit payer deux fois, avec l'espoir qu'il pourra récupérer un jour son premier paiement. Entretemps, « qui paie mal paie deux fois ».

5. CONCLUSION

Copropriétaires, gardez les yeux ouverts. Vérifiez chaque fois et deux fois plutôt qu'une les données bancaires de votre copropriété et pas seulement le montant à payer, avant d'effectuer vos paiements de décomptes de charges communes et privatives. ■



LE SNPC ET VE ATTAQUENT LES MESURES RÉGIONALES ADOPTÉES EN OCTOBRE 2022 EN VUE DE LIMITER L'INDEXATION DES LOYERS DEVANT LA COUR CONSTITUTIONNELLE

Par **Eric MATHAY**, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS et **Olivier HAMAL**, Président National du SNPC-NEMS



Fin 2022, les Régions ont pris la décision de limiter et même d'exclure le droit des bailleurs privés d'indexer les loyers de leurs biens lorsque celui-ci est considéré comme une « passoire énergétique ». Dans ce contexte, la performance énergétique est mesurée sur base du controversé certificat PEB.

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) et son homologue néerlandophone Verenigde Eigenaars (VE) ont introduit des recours en annulation devant la Cour constitutionnelle en vue de faire annuler les législations adoptées au niveau de chaque Région.

La défense des intérêts de nos deux associations est assurée par le Cabinet d'avocats Crowell & Moring, Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles.

En effet, le SNPC et VE considèrent de telles mesures arbitraires, discriminatoires, et adoptées en violation du droit de propriété des propriétaires.

Le SNPC et VE ne peuvent par ailleurs que regretter que dans un Etat de droit, les Autorités publiques ne tiennent pas compte des décisions (déjà) prises par la Cour constitutionnelle et de renvoyer ainsi à l'arrêt d'annulation obtenu par le SNPC en 2018 dans le cadre du saut d'index en Région wallonne.

Des textes bancals sont ainsi adoptés et d'aucuns espèrent qu'il n'y aura pas de réaction, de recours etc. Dans le cas du saut d'index en Région wallonne, le Conseil d'Etat, avant son vote par le Parlement wallon, avait en outre rendu un avis négatif.

Pour les décrets et ordonnances qui nous intéressent dans le cadre des recours qui viennent d'être introduits, pour éviter des avis négatifs du Conseil d'Etat il a été recouru à des propositions de décrets ou d'ordonnance et non à des projets des gouvernements concernés.

1. Le certificat PEB n'est pas un critère objectif de distinction entre propriétaires et n'est pas un outil approprié et fiable pour mesurer la performance énergétique d'un bien

Tout d'abord, les recours en annulation déposés démontrent par des exemples concrets que le certificat PEB n'est pas un outil objectif, fiable et approprié pour mesurer la performance énergétique réelle d'un bien à savoir :

- **Le certificat PEB a été conçu comme outil purement indicatif** pour permettre à des candidats acheteurs ou locataires de pouvoir comparer les biens sur le marché de façon toute théorique – et non comme un outil contraignant fondé sur des critères objectifs et concrets, propres à chaque cas et situation – et dès lors :
 - **Un tel certificat ne mesure que la performance théorique** d'un bien par mètre carré sur une année sur base de critères préétablis théoriques et défaillants ne reflétant pas la réalité. Les statistiques officielles publiées démontrent d'ailleurs que la consommation réelle pour chaque Région est bien inférieure à la consommation théorique moyenne telle que mesurée par les certificats PEB.
 - **Cette différence entre la consommation réelle et la consommation théorique** mesurée par le certificat PEB s'explique par le fait que le protocole et la méthode de calcul PEB présentent de nombreuses failles dont, par exemple, le fait que seuls les travaux et rénovations qui sont appuyés par des factures ou d'autres documents justificatifs sont pris en considération dans le protocole. A défaut, des valeurs par défaut, particulièrement pénalisantes, sont enregistrées dans le protocole. En d'autres termes, le certificateur ne tiendra pas compte des travaux d'isolation du toit ou de la façade, de pose de châssis double vitrage que le propriétaire ne peut prouver avec une facture/documents justificatifs, même si l'isolation/le double vitrage est bien présent, visible et vérifiable. Un tel choix a été fait, a un moment où le certificat n'avait qu'un but indicatif (et non pénalisant) pour des raisons évidentes d'économie de temps et d'argent et ce au détriment de la fiabilité et au détriment des procédures.
 - **Les failles dans le protocole ont pour conséquence que lorsqu'un même bien est certifié par plusieurs certificateurs, les scores obtenus différeront substantiellement.** Statistiquement, il n'est pas exceptionnel que le différentiel d'écart s'élève à près de 40 % et que ce différentiel résulte en un ou plusieurs labels de différence. Au vu de ce qui précède, selon le certificateur engagé, un propriétaire

pourra ou non indexer (totalement ou partiellement) son loyer. Cette différence de score entre plusieurs certificats a d'ailleurs été particulièrement observée à Bruxelles dès lors qu'il n'y avait aucun contrôle d'accès à la profession de certificateurs en pratique jusqu'en 2020. Le manque de fiabilité n'est un secret pour personne et a été démontré à suffisance dans le cadre de l'émission #Investigation de la RTBF « on a testé la fiabilité du certificat PEB, un même logement reçoit 5 scores différents »...

- **Le protocole et la méthode de calcul PEB contiennent des critères qui n'ont aucun lien avec la consommation énergétique du bien.** A titre d'exemple, seule la surface d'un bien se situant en-dessous d'une hauteur de plafond de plus de 2 m 10 à Bruxelles et en Wallonie et plus de 1 m 50 en Flandre sont prises en compte dans le protocole. Dans les appartements mansardés, cette règle peut exclure de nombreux mètres carrés. Dès lors que le certificat PEB cal-

**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



- ▶ cule la consommation réelle d'un bien par mètre carré, cette règle a pour conséquence que le volume total de kilowattheures consommés sera divisé par une surface théorique plus petite que la surface réelle, ce qui donnera un résultat plus élevé (« moins bon ») par mètre carré.
- ▶ **Ensuite, certains propriétaires bailleurs n'ont jamais été soumis à l'obligation d'avoir un certificat PEB. En effet, l'obligation d'obtenir un certificat PEB en cas d'une vente ou de location n'est d'application que depuis 2011.** Dès lors, un certain nombre de propriétaires qui ont le même locataire depuis 2010

voire avant 2010 n'ont pas de certificat PEB en toute légalité. En outre, dans chacune des Régions, un « mauvais » score PEB ne devait pas être sanctionné avant plusieurs années (2030 ou 2033) conformément à leur plan d'action climatique respectif. Une telle mesure va donc à l'encontre de la sécurité juridique et de l'attente légitime des citoyens, ce qui n'est pas acceptable dans un Etat de droit.

- ▶ **Enfin, le protocole et la méthode de calcul changent régulièrement.** Certaines de ces modifications ont un impact significatif sur le score PEB d'un même bien – alors même qu'il n'a été procédé à aucun travaux de réparation/rénovation par le propriétaire – et le font même basculer dans un autre label. Une différence d'une classe en termes de label peut évidemment avoir un impact sur la possibilité d'indexer le loyer d'un bien. Aucune mise à jour automatique des certificats établis en vertu d'une ancienne version du protocole n'existe à l'heure actuelle pour remédier à un tel problème.



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

Lift Expertise

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



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

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

2. La limitation de l'indexation des loyers telle qu'elle a été conçue par les législateurs régionaux instaure de nombreuses discriminations

Les recours déposés devant la Cour insistent sur le fait que le champ d'application des mesures régionales limitant voire interdisant l'indexation des loyers n'a pas du tout été modalisé de telle sorte que ces mesures créent de nombreuses **discriminations entre locataires, entre propriétaires, et entre locataires d'une part et propriétaires d'autre part.**

En ce qui concerne les discriminations entre locataires, les principales discriminations découlent du fait que la limitation voire l'interdiction de l'indexation ne s'applique pas uniquement en faveur des locataires qui sont les plus touchés par la crise des prix de l'énergie.

D'une part, aucun critère n'a été introduit pour réserver ces mesures aux locataires se situant dans les quartiles de revenus les plus bas, seuls locataires que le législateur estimait devoir protéger contre la hausse des prix de l'énergie. La mesure est donc totalement disproportionnée. En outre, dans

de nombreux cas, l'indexation des salaires ou allocations sociales (qui tient compte de l'augmentation du prix de l'énergie) est suffisante pour couvrir l'augmentation du prix de l'énergie. A nouveau, ceci n'a pas été pris en considération par les législateurs pour modaliser les mesures adoptées.

D'autre part, les locataires dont le bail prévoit un forfait de charges, n'ont pas subi de répercussions à la suite de l'augmentation des prix de l'énergie. Dans un tel cas, les mesures de limitation voire d'interdiction de l'indexation des loyers a un effet contre-productif puisqu'elles feront même faire des économies aux locataires au détriment du patrimoine des propriétaires.

Enfin, dans les trois régions, le PEB est devenu un élément du contrat de bail qui a donc une influence sur la fixation du loyer – à la hausse lorsque le bien dispose d'un bon label PEB et à la baisse lorsque le bien dispose d'un mauvais label PEB. Or, cette influence de la performance énergétique sur le loyer d'un bien n'a pas été prise en considération par les législateurs, et un locataire prudent et diligent choisissant un bien doté d'une bonne performance énergétique payera un loyer de base plus cher mais paiera également l'entièreté de l'indexation et sera donc défavorisé par rapport à un locataire moins regardant et moins prévoyant.

En ce qui concerne les discriminations entre propriétaires, elles sont principalement liées au fait que tous les propriétaires ne sont pas libres de décider d'effectuer les travaux nécessaires pour faire un saut de classe nécessaire pour leur permettre d'indexer totalement leur loyer et ce pour diverses raisons :

> **Les prescriptions et réglementations urbanistiques entrent souvent en conflit avec les objectifs en termes de durabilité des bâtiments.** En effet, par exemple en ce qui concerne les bâtiments classés, quasiment tous les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bâtiment sont interdits tels que l'isolation de la façade par l'avant, l'isolation du toit, la pose de panneaux photovoltaïques, la pose de vitres double vitrage et de châssis plus performants.

LES RECOURS EN ANNULATION DÉPOSÉS DÉMONTRENT PAR DES EXEMPLES CONCRETS QUE LE CERTIFICAT PEB N'EST PAS UN OUTIL OBJECTIF, FIABLE ET APPROPRIÉ POUR MESURER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE RÉELLE D'UN BIEN.

> **Les propriétaires d'appartements doivent obtenir l'accord des deux-tiers de la copropriété pour pouvoir procéder aux travaux touchant aux parties communes, à savoir la façade et le toit.** A titre d'exemple, il pourrait être difficile d'obtenir l'accord de la copropriété pour procéder aux travaux d'isolation du toit puisque de tels travaux n'amélioreraient que le score PEB des appartements se trouvant au dernier étage.

En outre, comme mentionné, certaines versions du protocole PEB sont plus sévères que d'autres, ce qui crée des discriminations entre propriétaires selon la date à laquelle ils ont fait établir leur certificat PEB.

Enfin, les mesures de limitation voire d'interdiction de l'indexation ont été adoptées par les législateurs régionaux en partant du présupposé que les propriétaires ne voyaient pas leurs coûts fixes augmenter ce qui n'est pas le cas. L'augmentation des prix de matériaux a été exponentielle entre 2020 et 2022. De même, les primes d'assurance, le pré-compte immobilier et les coûts liés à un crédit hypothécaire en raison de l'augmentation des taux d'intérêts.

Finalement, alors même que les locataires et bénéficiaires d'allocations sociales voient leurs revenus augmentés grâce à l'indexation, il est décidé de priver les propriétaires de toute indexation de leurs revenus (c'est-à-dire des loyers), à tout le moins de la limiter, ce qui constitue une atteinte à l'équilibre entre locataires et propriétaires et une discrimination flagrante des propriétaires.



► 3. La limitation voire l'interdiction de l'indexation viole le droit fondamental de propriété des propriétaires

Le droit de propriété est un droit fondamental reconnu par la constitution belge mais également au niveau européen et international. Les jurisprudences de la Cour constitutionnelle et de la Cour européenne des droits de l'homme considèrent à l'unisson qu'une limitation du loyer imposée par une loi est une ingérence dans le droit de propriété du propriétaire-bailleur qui n'est acceptable que si elle est justifiée par un intérêt légitime et est proportionnée aux objectifs poursuivis.

En l'espèce, les mesures régionales sont disproportionnées puisqu'elles vont jusqu'à interdire toute indexation du loyer dans le cas des plus mauvais scores

PEB (F et G à Bruxelles et en Wallonie et E et F en Flandre) alors que les travaux préparatoires précisent bien que l'augmentation des prix de l'énergie ne constitue que la moitié de l'indexation.

Dès lors, les mesures régionales compensent plus que ce qu'elles annoncent compenser, ce qui a pour conséquence un enrichissement des locataires au détriment des propriétaires qui eux voient leurs coûts, leurs assurances et leurs impôts augmenter.

En outre, la jurisprudence considère qu'une mesure qui trahit la sécurité juridique et la confiance légitime des justiciables, qui sont des sauvegardes essentielles dans un Etat de droit, est disproportionnée. Cela est bien le cas en l'espèce puisque les mesures régionales pénalisent sans aucune mesure transitoire les propriétaires qui n'ont enfreint aucune loi puisqu'un certificat PEB ne sera obligatoire (en dehors des cas de la vente et de la location) qu'à partir de 2025 et un mauvais certificat PEB ne sera sanctionné qu'à partir de 2030 ou 2033 selon la Région concernée.

4. Quelles sont les prochaines étapes ?

La procédure devant la Cour constitutionnelle a lieu principalement par écrit. Les parties se répondront successivement dans des écrits de procédure, qui sont dénommés les « mémoires » devant la Cour constitutionnelle.

Avec l'échange des différents écrits et le temps nécessaire à la Cour constitutionnelle pour prendre sa décision, une période d'environ 11 mois (entre 8 et 14 mois) sera nécessaire pour obtenir un arrêt de la Cour. ■

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

TRENDS-TENDANCES s'inquiète de la pénurie de logements et tire la sonnette d'alarme.

Dans le TRENDS-TENDANCES du 27.04.2023 (page 98 – point final), Amid FALJAQUI, Directeur du magazine, vient de rédiger un article sur la pénurie de logements et la blague de la puce et du polytechnicien. Nous reproduisons avec son autorisation l'article en question. Il ne fait qu'enfoncer le clou. Le SNPC ne cesse depuis des années de stigmatiser cette pénurie de logements pour les raisons évoquées dans l'article du TRENDS. Nous vous en souhaitons une agréable lecture.

98

Point final

La pénurie de logements et la blague de la puce et du polytechnicien



AMID FALJAQUI
DIRECTEUR
DE TRENDS-TENDANCES

L'une des raisons d'être d'un business, c'est de résoudre un problème. S'il n'y a pas de problème, il n'y a pas de business, ou presque. D'ailleurs les entreprises qui arrivent à résoudre les soucis de nos concitoyens sont souvent les grandes gagnantes en période de crise. On l'a encore vu avec Dacia, devenue la marque de voiture la plus vendue en Europe et qui affiche une marge à deux chiffres parce que son modèle économique correspond au problème de l'époque : rendre la mobilité automobile accessible.

Et aujourd'hui, en matière de problèmes, il y a de quoi faire. Dans l'alimentaire, par exemple, le chiffre d'affaires du secteur de la distribution a diminué de 7% en Europe pour la simple raison que les consommateurs ont opté pour des produits moins chers à cause de l'inflation. Mais la pression s'exerce aussi sur l'immobilier. L'ancien patron des patrons français, Geoffroy Roux de Bézieux,

russes), les politiques ne devraient pas oublier que le premier poste budgétaire d'un ménage, c'est logement.

J'ai déjà évoqué ce sujet avec des patrons de banques qui, eux, ne constatent pas d'augmentation des impayés en matière de crédit hypothécaire et semblent donc rassurés. Mais cette absence d'alerte sur les statistiques bancaires ne signifie pas que les citoyens de la classe moyenne n'ont pas de difficultés à nouer les deux bouts. En réalité, il n'y a pas de hausse des impayés chez les banquiers parce que le Belge ou le Français rogne sur d'autres dépenses, notamment alimentaires ou de divertissement, pour éviter d'être en retard de paiement pour son crédit hypothécaire. Le Belge sait, comme le disait malicieusement Philippe Bouvard, que lorsqu'on vit trop à crédit, les ardoises deviennent des tuiles.

En fait, il n'y a qu'à suivre l'actualité pour constater que les politiques ne veulent pas densifier les centres-villes, rechignent à délivrer les permis de bâtir ou le font trop lentement mais s'égosillent en même temps à dire que nos concitoyens n'arrivent plus à se loger et que les plus jeunes, sauf coup de pouce parental, n'ont plus l'occasion de réaliser le rêve des générations précédentes : devenir propriétaire. C'est ce qu'on appelle des injonctions contradictoires. Dire tout et faire son contraire.

Au fond, les politiques belges me font penser à cette vieille blague du polytechnicien chargé d'étudier une puce : le polytechnicien attrape une puce. Il la pose sur la table en lui disant : "saute". La puce saute. Il la rattrape et vérifie plusieurs fois la reproductibilité de son expérience. Puis, il lui coupe les pattes et la pose à nouveau sur la table en lui disant : "saute". La puce ne saute pas. Le polytechnicien sort son carnet et note : "quand on coupe les pattes à une puce, la puce devient sourde." La blague n'a pas pris une ride ; elle montre qu'aujourd'hui, nos politiques sont non seulement sourds mais aussi aveugles devant la catastrophe du logement qui se profile à l'horizon. **t**

“

Il n'y a pas de hausse des impayés chez les banquiers parce que le Belge ou le Français rogne sur d'autres dépenses, notamment alimentaires ou de divertissement.

a eu raison de pousser une gueulante dimanche dernier sur les ondes de RTL : si rien n'est fait, "on va vers la catastrophe". Il l'a dit pour la France, mais j'y associerais volontiers la Belgique.

Geoffroy Roux de Bézieux faisait allusion au manque de constructions de logements neufs. Il rappelle une évidence : la tension entre une demande qui reste forte (démographie) et une offre de logements trop faible obère le pouvoir d'achat des Français, comme celui des Belges. Car on a tendance à l'oublier, si l'alimentaire et l'énergie sont des postes importants et ont fait la une des médias (voir la piqûre de rappel de cet hiver avec l'embargo sur le pétrole et le gaz



Quand Testachats prend la défense des propriétaires de secondes résidences

Par **Olivier DE CLIPPELE**, Notaire, Vice-président du SNPC-NEMS

C'est avec satisfaction que nous avons appris que la Cour d'Appel de Gand a validé la jurisprudence des tribunaux de première instance, qui avaient aboli les taxes sur les secondes résidences à la côte belge.

Ces communes pensaient faire plaisir à leurs électeurs en supprimant les additionnels à l'impôt des personnes physiques (IPP), qui sont payés par ceux qui y sont domiciliés, en transférant la charge fiscale sur les autres propriétaires, ceux qui n'y sont pas domiciliés et n'y votent dès lors pas.

La Cour d'Appel de Gand a ainsi confirmé le caractère discriminatoire de cette taxe par absence de justification appropriée.

Cela peut-il s'appliquer aux autres communes qui augmentent le précompte immobilier et diminuent en même temps les additionnels à l'IPP ?

C'est défendable, mais le fait le plus réjouissant est de voir une association qui était anciennement cataloguée dans le camp des « anticapitalistes », prendre la défense de la propriété privée en obtenant une décision en faveur des multipropriétaires.

Testachats semble avoir évolué en comprenant que le respect de la démocratie passe également par le respect de la propriété privée.

Bail de résidence principale



Chère Madame, Cher Monsieur,

Il y a 2 ans, j'ai signé un bail de résidence principale avec mon locataire. Il était la seule personne à signer le contrat.

Entretemps, il a rencontré quelqu'un. Est-ce que je suis obligé d'accepter cette deuxième personne comme locataire ?

Merci d'avance pour votre réponse.

B.T.
Namur



Cher Monsieur,

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

Deux hypothèses peuvent se présenter dans le cas exposé :

- > si les deux personnes sont mariées ou sont cohabitantes légaux, le bailleur est obligé d'accepter cette deuxième personne car le bien loué devient automatiquement leur logement familial tel que stipulé dans le code civil.
- > Par contre, si ces deux personnes sont juste cohabitantes de fait, le bailleur n'a aucune obligation d'accepter cette personne comme locataire. Il peut signer un avenant en rajoutant cette personne comme locataire et en stipulant que les deux locataires seront désormais solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du bail.

Toutefois, si le bailleur n'accepte pas de signer un avenant au bail, il n'y aura aucune relation juridique entre le bailleur et cette deuxième personne et cette dernière ne pourra revendiquer aucun droit par rapport à ce bail. Par conséquent, lorsque le contrat avec le locataire originaire prendra fin, l'autre personne sera également obligée de partir.

Bien cordialement.

Le service juridique

Nos publications

! 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.

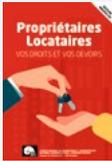
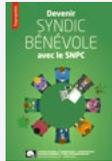
		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: 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

		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 €

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*	211,71*	209,89*								

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*	152,42*	152,50*	152,94*	154,14*	154,90*	154,29*	156,55*	158,28*	158,83*
2022	162,42*	163,15*	163,57*	164,32*	165,22*	166,28*	168,11*	169,94*	171,64*	175,76*	175,10*	175,72*
2023	175,87*	174,31*	175,60*	174,09*								

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*
2021	133,27*	133,32*	133,52*	133,97*	134,04*	134,43*	135,48*	136,16*	135,61*	137,61*	139,13*	139,61*
2022	142,76*	143,40*	143,78*	144,43*	145,23*	146,16*	147,76*	149,37*	150,87*	154,49*	153,91*	154,45*
2023	154,59*	153,21*	154,34*	153,02*								

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*	123,68*	124,92*	127,92*	127,44*	127,89*
2023	128,00*	126,86*	127,80*	126,70*								

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures

au 02/512.62.87.

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

■ 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 Crehan, 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: snprmons@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.

Paie à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

Le service est accessible par mail comptant comme un appel téléphonique.

La demande doit être simple, générale dont la réponse ne dépasse pas 5 minutes. Les demandes peuvent être envoyées à jurid@snpc-nems.be, accompagnées de votre numéro de membre.

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

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

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

PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE

PROGRAMME SEPT - DEC 2023



FORMEZ VOS ÉQUIPES AUX TECHNIQUES DU BÂTIMENT DURABLE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SÉMINAIRES

- 06/10 : Le bâtiment durable se met au digital
- 17/11 : Pompes à chaleur
- 08/12 : RENOVOLUTION !

FORMATIONS · 1 À 4 JOURS

- Gestion des surchauffes : 2j
- Rénovation de la toiture : 2j
- Isolation de la façade à rue : 2j
- Inventorisation : 1j
- Conception réversible : 2j
- Énergies renouvelables : 2j
- Pompe à chaleur : 2j
- Économie circulaire : Rénovation : 2j
- Gestion de l'énergie (Resp. énergie) : 3j
- Gestion de chantier : 2j
- Chauffage et eau chaude sanitaire : 4j
- Matériaux durables : 2

Découvrez les sujets des formations du 2^{ème} semestre 2023 sur notre site web !

50 €/JOUR

Consultez aussi :

FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE

le helpdesk professionnel gratuit pour vos projets en Région de Bruxelles-Capitale :
0800 85 775 - facilitateur@environnement.brussels

GUIDE BÂTIMENT DURABLE

le site de référence d'aide à la conception :
www.guidebatimentdurable.brussels



INFOS ET INSCRIPTION : WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE



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^{ème} 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 ^{ème} et 4 ^{ème} 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