

WALLONIE - BRUXELLES

ANALYSE CRITIQUE DES GRILLES INDICATIVES DES LOYERS ET RÉSULTATS DE NOTRE ENQUÊTE

> p.24

670,- €

830,- €

780,- €

920,- €

Un fichier des mauvais locataires, non mais un fichier des mauvais entrepreneurs, oui !
Pourquoi ce deux poids deux mesures ?

> p. 8

Flandre - donations
Quelques décisions intéressantes pour les propriétaires

> p. 10

International
La crise du logement en France

> p. 14

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

> p. 18

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

Souhaitez-vous trouver LA solution pour **simplifier la gestion** de vos biens immobiliers et **réduire votre charge de travail** ?

- ✓ Ne soyez plus épuisé de consacrer autant de temps à vos locataires
- ✓ Déléguez la gestion immobilière pour gagner du temps et de l'énergie
- ✓ Ne soyez plus désespéré à l'idée de devoir faire appel à un avocat pour récupérer vos loyers

Libérez-vous de toutes vos responsabilités et **transformez** votre patrimoine immobilier en un **investissement financier sans tracas** de gestion.



En savoir plus :
+32 2 343 42 77



Nous prenons tout en charge :

- Évaluation des loyers en tenant compte des tendances du marché
- Location des biens
- Rédaction et signature des contrats de location
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Gestion de la garantie locative et de l'assurance habitation
- Remise des clés aux locataires
- Enregistrement des contrats de location
- Indexation des loyers
- Calcul et préparation des décomptes de charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Communication et disponibilité pour vos locataires
- Transfert des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité
- Gestion complète des réparations, travaux et entretiens
- Prise en charge des sinistres
- Suivi des dossiers judiciaires
- Et bien plus encore...

Contrairement aux autres agences, nos honoraires sont basés **uniquement sur les loyers effectivement perçus**. Cela signifie que nous ne recevons nos honoraires que lorsque vos loyers sont réellement payés.

Votre agence immobilière sur Bruxelles et ses environs !

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

ÉDITORIAL

> Ne sachant pas de quoi demain sera fait...
Les propriétaires ne doivent pas hésiter à indexer leurs loyers. Et dans le respect des dispositions légales réajuster les loyers. **4**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Un fichier des mauvais locataires ! Non. Un fichier des mauvais entrepreneurs ! Oui. Il faudra que l'on nous explique les deux poids, deux mesures. **8**

RÉGION FLAMANDE - DONATIONS

> Quelques décisions flamandes intéressantes pour les propriétaires domiciliés en Flandre **10**

INTERNATIONAL - BAIL À LOYER

> La crise du logement en France **14**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R **18**

BAIL À LOYER

> Grilles indicatives des loyers : les résultats de notre enquête **24**

COPROPRIÉTÉ

> Abus de droit dans les assemblées générales **30**

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC **34**

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.



NE SACHANT PAS DE QUOI DEMAIN SERA FAIT...

LES PROPRIÉTAIRES NE DOIVENT PAS HÉSITER À INDEXER LEURS LOYERS ET DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS LÉGALES RÉAJUSTER LES LOYERS

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

Le présent édito trouve sa structure dans un article que nous avons écrit en 2014 ! Il y a bientôt 10 ans ! Nos propos sont, comme vous allez pouvoir le constater, toujours bien d'actualité et plus encore avec ce que nous avons vécu fin 2022 avec l'adoption par les trois Régions, flamande, wallonne et bruxelloise des mesures visant à limiter ou interdire l'indexation des loyers suivant le niveau du PEB pendant une durée d'un an, prenant fin en Flandre le 30 septembre 2023, à Bruxelles à la mi-octobre 2023 et en Wallonie le 31 octobre 2023.

Si vous suivez un peu l'actualité, si la Flandre et la Wallonie devant la décrue de l'inflation ont très rapidement fait savoir à la rentrée qu'elles ne comptaient pas reconduire la mesure, par contre à Bruxelles, le PS était bien décidé à le faire mais n'a pu convaincre tous ses partenaires de la majorité.

Nos lecteurs seront aussi attentifs au fait qu'initialement le PS, dès le début 2022, voulait voir adopter des mesures permanentes à Bruxelles et en Wallonie pour plafonner à tout jamais l'indexation des loyers à 2% l'an et peu importe que les autres revenus soient indexés, peu importe le niveau de l'inflation, peu importe la hausse des charges des bailleurs.

Le SNPC a mené la résistance avec le fait qu'in fine les mesures ne seront adoptées que fin 2022 et avec des effets nuls ou limités sauf pour les logements avec des PEB F et G.

Les lecteurs auront aussi pris connaissance de mesures prises pour que les loyers qui n'ont pu être indexés ou de manière limitée durant l'année écoulée voient à l'avenir l'indexation qui peut leur être à nouveau appliquée, affectée d'un coefficient de correction. Si pour la Région wallonne, la formule à appliquer est simple, par contre en Flandre et à Bruxelles, bon amusement. Nous sommes convaincus que c'est voulu pour décourager les bailleurs à quand même indexer.

Rappelons enfin dans cette introduction que le SNPC avec son homologue néer-



MAIS IL Y A PLUS INTERPELLANT ENCORE, C'EST L'AUGMENTATION DU COÛT DES CORPS DE MÉTIER AUXQUELS LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DOIVENT RECOURIR POUR ENTRETENIR, RÉNOVER VOIRE AMÉLIORER LEURS BIENS DONNÉS EN LOCATION.

landophone a introduit un recours en annulation contre les décrets et ordonnance dont question devant la Cour constitutionnelle.

D'AUCUNS VEULENT ENCADRER ET BLOQUER LES LOYERS.

Dans le prolongement des élections du mois de juin 2024, différentes mesures pourraient être prises visant notam-

ment à encadrer les loyers ou encore à les bloquer outre de vouloir plafonner l'indexation.

Or nombre de propriétaires pour différentes raisons soit n'indexent pas les loyers de leurs locataires, soit pratiquent des loyers en dessous du marché. Ils en seront les premières victimes.

A partir du moment où les initiatives dénoncées devraient intervenir, les propriétaires bailleurs ont intérêt à ce que les loyers qu'ils pratiqueront à ce moment là soient au niveau le plus correct possible et proches des moyennes du marché.

A défaut, ils risquent d'être dans l'impossibilité par la suite de procéder à des réajustements légitimes liés à l'augmentation des charges des propriétaires bailleurs.

Car si demain des grilles de loyers deviennent impératives et que ces montants considérés comme de justes loyers ▶

▶ peuvent quand même être perçus par les bailleurs, ce sera pour faire descendre les loyers dit excessifs mais il ne sera pas permis aux bailleurs qui pratiqueraient des loyers inférieurs de s'aligner sur les justes loyers.

Il leur sera alors opposé la liberté contractuelle et le fait qu'ils ont accepté cette situation ou encore qu'ils n'ont pas indexé leurs loyers.

D'aucuns préconisaient même en 2014 que ces grilles ne soient pas communiquées, en tout ou en partie, aux propriétaires bailleurs (surtout les propriétaires âgés) pour ne pas leur donner l'idée, si cela leur est encore possible, de réajuster leurs loyers à la hausse sur les dites grilles.

Ce conseil quant à l'indexation des loyers est d'autant plus vrai si le loyer n'a pas été indexé depuis plusieurs années. Il est urgent de le faire même si cela mécontente votre locataire qui a déjà oublié le cadeau que vous lui avez fait pendant une, voire plusieurs années... !

IL EST LÉGITIME D'INDEXER LES LOYERS

Rappelons aussi qu'il n'y a rien d'illégitime pour les propriétaires bailleurs d'indexer chaque année leurs loyers et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les revenus des locataires augmentent sur base de l'indice santé. Pourquoi dès lors ceux des bailleurs ne pourraient-ils pas suivre la même règle et aussi sur base de l'indice santé ?

En d'autres termes, pourquoi cette catégorie sociale ne pourrait-elle pas voir ses revenus évoluer dans les mêmes limites que les autres ?

Ensuite, tout augmente et pas uniquement dans le panier de la ménagère comme les médias en parlent régulièrement. Il y a aussi les charges des propriétaires bailleurs.

Citons comme exemple le précompte immobilier (plus 10% en 2023 indépendamment de l'augmentation par

certaines communes de leurs additionnels) et l'impôt des personnes physiques calculés sur un revenu cadastral indexé chaque année et ce sur base de l'indice ordinaire des prix à la consommation et non pas l'indice santé applicable aux loyers.

Mais il y a plus interpellant encore, c'est l'augmentation « sans limite légale » du coût des corps de métier auxquels les propriétaires bailleurs doivent recourir pour entretenir, rénover voire améliorer leurs biens donnés en location. Cela se fait sur base de l'indice ABEX.

Mais qu'est-ce que l'indice ABEX ?

Deux fois par an, au 1er mai et au 1er novembre, l'Association des Experts Belges établit l'indice des prix à la construction. Cet indice se calcule sur la base de l'évolution des prix unitaires. Il s'agit de prix moyens, dont l'application est constante dans tout le pays, pour des contrats conclus dans les six mois qui précèdent la publication de l'indice.

L'indice ABEX est de plus utilisé comme base pour l'indexation des polices d'assurance couvrant l'incendie et les risques connexes. Aucun contrôle officiel n'est opéré sur cet indice privé. Nous avons déjà dénoncé cette situation à plusieurs reprises dans le CRI.

Il est indéniable qu'aujourd'hui, les coûts de construction, de rénovation et d'entretien sont particulièrement élevés et ils augmentent beaucoup plus que les loyers.

D'une part, ils ne peuvent que rendre l'accès à la propriété de plus en plus difficile et d'autre part, ils ne peuvent que contraindre les propriétaires bailleurs à réclamer des loyers plus conséquents tout simplement par le jeu de l'indexation annuelle mais aussi dans le cadre de remise en location.

De manière plus pratique, regardez ce que vous demande votre électricien ou votre plombier pour remplacer une prise de courant ou venir déboucher un évier.

La question est posée de savoir s'il ne faudrait pas une intervention législative pour modérer les majorations de prix dans le secteur de la construction.

DES AUGMENTATIONS DE LOYERS SONT POSSIBLES

Sans rentrer dans l'analyse de toutes les dispositions des législations régionales en matière de baux à loyer affectés à la résidence principale du preneur, plusieurs possibilités s'offrent au bailleur pour augmenter le loyer.

Dans le cadre du bail légal de 9 ans, après 3 ou 6 ans, tel pourrait déjà être le cas en raison de circonstances nouvelles mais ce n'est pas évident à mettre en œuvre et il faudrait par exemple effectuer des travaux conséquents à l'immeuble sans compter les complications de la procédure judiciaire en cas de non-accord avec le locataire.

Il existe aussi des possibilités si le bailleur réalise des travaux économiseurs d'énergie (voir notamment en Région de Bruxelles-Capitale).

Par contre, nous ne pouvons qu'inviter nos membres dont les baux arrivent au bout des 9 années à donner le renon de 6 mois qui ne doit pas être motivé et de conclure avec leurs locataires un nouveau bail à de nouvelles conditions de durée mais aussi de loyer et pour autant que les conditions du marché le permettent.

Cela n'a rien d'illégitime à partir du moment ou durant 9 années, les charges des bailleurs ont augmenté plus que l'indexation des loyers.

Repenchez-vous sur vos baux pour voir où ils en sont et n'hésitez pas à consulter notre service juridique pour en savoir plus. ■



Agence Immobilière sociale à Bruxelles

25 ans d'expérience

La solution pour vous libérer de la gestion locative
Sans frais de gestion / Loyers garantis / P.I. exonéré
www.aisb.be - aisb@aisb.be - 02 262 32 43



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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

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



UN FICHER DES MAUVAIS LOCATAIRES, NON !

UN FICHER DES MAUVAIS ENTREPRENEURS, OUI !

IL FAUDRA QUE L'ON NOUS EXPLIQUE CE DEUX POIDS, DEUX MESURES.

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

Un article de la Dernière Heure de fin octobre nous amène à revenir sur la création d'un fichier des mauvais locataires.

A l'origine de cet article, le journaliste Jean-Pierre Martin (RTL-TVI et LN24) propriétaire d'un bien immobilier et victime d'un locataire indélicat (arriérés de loyers et dégâts locatifs conséquents). Il avait pourtant accepté une locataire émargeant au CPAS et suite au contentieux avec cette dernière, il a appris du CPAS qu'elle était connue comme une mauvaise locataire. Le CPAS ne lui avait rien dit se retranchant derrière le secret de la vie privée. Et de craindre que l'intéressée ne reproduise un comportement identique avec le bailleur suivant.

Par ailleurs, quelle n'est pas notre surprise de découvrir dans les médias, toujours fin octobre, **qu'a été créée une liste noire des entrepreneurs mal-honnêtes** (suite à des décisions des Tribunaux de l'Entreprise imposant une interdiction de gérer une entreprise - dans un second temps il en ira de même des interdictions liées à une décision

civile) et qu'elle est accessible au public via Justban !!!!

Sans compter de nombreux autres fichiers de ce type en matière par exemple de téléphonie.

Nous aimerions que l'on nous explique le deux poids deux mesures et pour quelles raisons le monde politique continue-t-il à s'opposer à la création d'un fichier d'arriérés de loyers et ce pour avoir une approche moins négative car il faut bien reconnaître quand dans le chef d'un certain nombre de nos concitoyens, pour différentes raisons professionnelles, de santé etc., ils peuvent être mis en difficulté de régler leurs loyers et charges.

Le précédent Gouvernement (La Suédoise dans laquelle se trouvait notamment la NVA, le MR, l'OPEN VLD etc.) avait dans son programme le point suivant mais ce dernier n'a pas été réalisé, à notre grand regret, et ce n'est pas faute dans le chef

du SNPC d'avoir entrepris des démarches pour que tel soit le cas. :

"C'est ainsi que le gouvernement adoptera une politique proactive en vue d'éliminer la problématique du surendettement. La banque de données de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP) sera ainsi étendue par l'introduction de davantage de types de crédits non payés (énergie, télécom, impôt des personnes physiques, etc.) mais aussi les arriérés de loyers objectifs (suite à une condamnation définitive en justice) afin de protéger les locataires défaillants contre le surendettement".

Lutter contre le surendettement doit être une priorité et le SNPC partage entièrement cette approche. Cela permettrait aussi aux CPAS d'avoir connaissance des personnes en difficulté et de pouvoir leur proposer leur intervention, médiation, etc.

Mais il faut aller au-delà et conscientiser davantage les locataires, de manière générale, au règlement prioritaire de leurs loyers et ce dans le respect du droit au logement. La mesure ainsi préconisée devrait permettre d'atteindre cet objectif.

Le droit au logement, comme le droit de propriété d'ailleurs, n'est pas un droit absolu, il y a des limites et ces limites sont dans le chef des locataires d'honorer leurs loyers et charges d'une part et d'autre part d'occuper les lieux en bon père de famille. En d'autres termes, qui dit droits dit aussi obligations.

En outre, comme ce droit au logement est considéré comme majeur, les obligations qui en découlent doivent être prioritaires et passer avant d'autres dépenses.

Or aujourd'hui force nous est de constater que pour certains nombres de nos concitoyens tel n'est pas ou plus le cas. Pour toute une série de raisons, le règlement des loyers apparaît comme la dépense qui peut passer après les autres.

Comment expliquer aussi l'importance des arriérés de loyers dans le logement social alors même que les loyers sont

calculés en fonction des revenus des locataires. Les loyers seraient-ils trop chers dans le secteur locatif social ?

Dans un tel contexte, vouloir soutenir que « la cherté des loyers » représente une des causes principales d'expulsion de logements ne tient pas debout d'autant plus que ceux qui ont des difficultés pour payer leurs loyers, ne se contentent pas de ne pas payer uniquement la quote part de leurs loyers « qui serait » trop chère mais bien l'entièreté du loyer.

Dès lors, plutôt que de déresponsabiliser les locataires vis-à-vis de leurs obligations quelles qu'elles soient, les pouvoirs publics seraient beaucoup plus inspirés de prendre différentes initiatives pour les sensibiliser aux respects de leurs obligations au même titre que des mesures sont régulièrement retenues pour fustiger voire sanctionner des comportements inadéquats de certains bailleurs.

Les dispositions mises en œuvre en Région de Bruxelles-Capitale en matière d'allongement de la durée des procédures judiciaires et de moratoire hivernal vont à contre-courant de ce qui devrait être fait et ne peuvent qu'inciter les locataires indécents à ne pas honorer leurs loyers et charges sachant que de toute manière il faudra de nombreux mois si pas une année au bailleur pour récupérer son bien. ■

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



QUELQUES DÉCISIONS FLAMANDES INTÉRESSANTES POUR LES PROPRIÉTAIRES DOMICILIÉS EN FLANDRE

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



L'administration flamande a l'habitude de publier les décisions qu'elle prend dans les cas pratiques qui intéressent un grand nombre de contribuables. Nous en informons régulièrement nos membres et retenons cette fois les décisions récentes prises le 25 septembre 2023, publiées le 9 novembre dernier.

LE CHOIX ENTRE UNE CLAUSE D'ACCROISSEMENT ET UNE CLAUSE D'ATTRIBUTION A DES IMPLICATIONS FISCALES.

La différence entre une clause d'accroissement et une clause d'attribution tient au fait que la première est une convention à titre onéreux (également appelée « tontine ») et la deuxième est une convention à titre gratuit (dans une donation, un contrat de mariage ou dans un testament).

De manière générale, l'accroissement est moins taxé que l'attribution, mais pas toujours.

Accroissement

Deux éléments doivent être réunis pour que ce soit considéré comme un contrat aléatoire égal : 1° L'apport des deux partenaires doit être égal et 2° les chances

de survie des deux partenaires au jour du contrat doivent être égales.

Pour la première condition, les partenaires doivent avoir acheté ensemble ou être propriétaires chacun à concurrence d'une moitié indivise, ce qui exclut les couples mariés sous le régime légal de communauté car une « communauté » n'est pas une « indivision ».

Avec une exception : l'accroissement automatique entre usufruitiers au décès de l'un d'eux est possible tant pour les couples en séparation de biens que pour les couples en communauté. Dans les deux situations, l'accroissement d'usufruit intervient en vertu de la loi sans droits de succession.

Pour la chance égale de survie, l'administration flamande s'aligne sur la jurisprudence qui précise qu'une différence d'âge de 10 ans n'écarte pas le principe d'une « chance égale de survie », même si le plus jeune des partenaires d'un couple mixte est une femme.

Si ces deux conditions sont réunies, l'administration flamande confirme qu'il n'y aura pas de droits de succession ni droits de donation lors de l'accroissement de biens mobiliers.

C'est toutefois plus compliqué en présence d'un accroissement immobilier car il sera taxé au taux proportionnel (entre 1 % et 12 %), sauf l'accroissement en usufruit qui est exonéré de manière générale.

Exemple courant

Un couple marié sous le régime de la séparation de biens, ayant une différence d'âge inférieure à 10 ans, a un patrimoine composé d'une résidence et un compte titres. Tout appartient aux deux, chacun pour une part égale.

Le souhait est de protéger le survivant au maximum et à moindre coût. ▶





► Conseil

1^o apporter la résidence à un patrimoine commun limité et prévoir une attribution de la résidence commune au choix du conjoint survivant

Cette attribution de la résidence commune au conjoint survivant n'est actuellement pas taxée dans chacune des trois régions. C'est dès lors plus intéressant que l'accroissement en pleine propriété.

NB : il est conseillé de prévoir cette attribution au choix du conjoint survivant car il se peut que la gratuité actuelle portant sur la résidence soit revue dans le futur et cela sans perdre de vue qu'en Wallonie, il faut respecter une condition supplémentaire pour la gratuité, à savoir une résidence de 5 ans au moins.

2^o conserver le compte titre en indivision et signer une convention d'accroissement en pleine propriété ou en usufruit en faveur du survivant

Cet accroissement concerne dès lors uniquement des biens mobiliers. Il n'entraîne pas de taxation, contrairement à l'accroissement immobilier qui dans de nombreuses situations est taxable au droit d'enregistrement.

CONFÉRER UN DROIT D'HABITATION TOUT EN CONSERVANT UN DROIT D'USUFRUIT ?

Avec le nouveau Code civil qui est entré en vigueur en 2021 pour la partie du droit des biens, l'imagination est permise.

De très nombreux immeubles connaissent une propriété « scindée » en Belgique, à savoir que l'usufruit appartient à une personne, souvent les parents, et que la nue-propriété appartient à une autre personne, souvent les enfants.

La question posée à l'administration venait d'une situation fort courante :

Cas pratique

Des parents ont donné une maison à leur enfant, en se réservant l'usufruit leur vie durant.

Ils ont dès lors payé les droits de donation sur la pleine propriété, jusque-là rien de neuf.

Maintenant, les parents veulent donner un droit d'habitation à leur fille tout en conservant l'usufruit.

Ça, c'est original, mais peut-être que cet exemple va connaître des émules. Pourquoi ?

Les parents sont nombreux à vouloir conserver un droit de regard sur les biens qu'ils donnent à leurs enfants. Octroyer un droit d'habitation tout en conservant l'usufruit répond parfaitement à cette préoccupation des parents.

L'administration flamande a dans son avis, validé le procédé, en estimant que ce droit d'habitation est en réalité un « mini-usufruit » qui ne subira pas de droits d'enregistrement s'il est conféré à titre gratuit.

La question à laquelle l'administration ne répond pas est la taxation du revenu cadastral annuel au code 1106 ou 2106 (biens donnés en location à titre privé ou secondes résidences).

Il est à craindre que les parents devront déclarer ce logement comme seconde résidence alors que c'est leur enfant qui l'occupe gratuitement ; ils seront taxés sur le revenu cadastral indexé.

En effet, l'impôt est dû par l'usufruitier d'un bien imposable au 1er janvier de l'exercice d'imposition, la notion de droit d'habitation n'est pas connue dans le Code des impôts sur le revenu.

C'est pourquoi, nous pouvons conseiller de donner un usufruit à durée déterminée à l'enfant qui souhaite résider dans ce logement, soit pour 9 ans fixe par exemple, soit jusqu'au décès de leur enfant pour le cas où cet événement venait à intervenir avant le décès des parents. Logiquement, cette donation ne devrait pas être taxée si on suit le raisonnement de l'administration flamande qui écarte toute taxation dès lors que la pleine propriété a été taxée lors de la donation initiale.

Une autre méthode moins coûteuse est de renoncer à l'usufruit, tout en conservant un droit de retour en nature, ce qui obligera l'enfant à solliciter l'accord des donateurs avant toute vente ou affectation hypothécaire du bien donné. ■

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Le 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

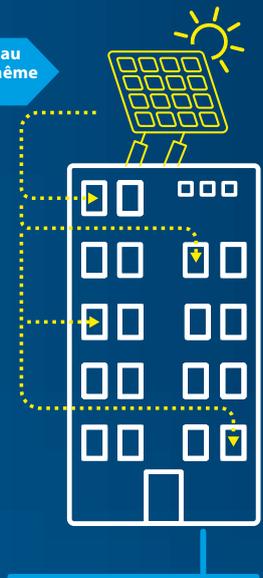
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



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



LA CRISE DU LOGEMENT EN FRANCE

Par Alfred DEVREUX, ancien Président du SNPC-NEMS



Deux récents éditoriaux du très connu et apprécié économiste François LENGLET, qui peut être écouté tous les jours à 7h37 sur RTL France et très fréquemment sur TF1, évoque la situation en France qui n'est pas très éloignée d'ailleurs de celle que nous vivons et vivrons en Belgique.

Dans le premier édito sur ce sujet qui date du 28 septembre dernier, il fait état des récentes études relatives à l'Hexagone et suivant lesquelles il y a de moins en moins de logements à louer, soulignant que cette pénurie s'explique par les nombreuses difficultés que rencontrent les propriétaires.

Les trois-quarts des agences immobilières françaises constatent une baisse du nombre de biens à louer, en diminution de 34 % par rapport à l'année précédente.

Certaines régions sont particulièrement touchées, soit celles où les emplois sont nombreux, les métropoles en particulier, avec une situation très critique dans la région Provence-Côte d'Azur.

Nous ne nous étendrons pas sur les chiffres néanmoins très intéressants qu'il donne.

La demande de location augmente en raison des difficultés d'achat, dont nous connaissons les causes, mais aussi en raison du fait que les propriétaires-bailleurs consentent de moins en moins à louer leur bien.

Pour que François LENGLET revienne à huit jours d'intervalle sur ce sujet, il faut croire que cette situation le préoccupe particulièrement.

Il met en évidence les difficultés des propriétaires, qui sont confrontés à toute une série de désagréments, citant

le plafonnement des loyers mais aussi l'augmentation des taxes foncières.

Dans un des derniers CRI, nous avons également évoqué ces questions.

En effet, les communes qui, toutes, ont besoin d'argent et sont en déficit, préfèrent taxer plus fort les propriétaires que les habitants, même si certains propriétaires, minoritaires cependant dans les grandes villes, sont les deux à la fois.

Si les intentions des pouvoirs publics peuvent être louables, soulignait l'économiste, les effets secondaires sont regrettables. Il saisit l'occasion pour rappeler les mots d'un économiste suédois selon lequel « *le moyen le plus sûr de détruire une ville, à part le bombardement, c'est le contrôle des loyers* ».

La secrétaire d'Etat au Logement pour la Région bruxelloise, Madame Nawal Ben Amou et ceux qui à son cabinet lui dictent sa politique, semblent ignorer les réalités du terrain et, en tous les cas, font passer leur électoralisme viscéral avant l'intérêt véritable de leurs concitoyens.

Ceux qui la soutiennent seront bientôt les premières victimes involontaires de cette politique.

En fait, par ces mesures, les habitations données en location ne peuvent que se raréfier.

Quant aux logements sociaux, la plupart des anciens ne satisfont pas aux normes des régions, spécialement à Bruxelles.



LES TROIS-QUARTS DES
AGENCES IMMOBILIÈRES
FRANÇAISES CONSTATENT
UNE BAISSÉ DU NOMBRE
DE BIENS À LOUER,
EN DIMINUTION DE 34 %
PAR RAPPORT À L'ANNÉE
PRÉCÉDENTE.





EN FRANCE, 2,5 MILLIONS DE MÉNAGES ATTENDENT UN LOGEMENT SOCIAL ET CETTE ATTENTE PEUT ALLER JUSQU'À 8 ANS.

Leur rénovation est extrêmement lente et rend ces appartements ou maisons indisponibles pendant des années.

Les promesses des différents secrétaires d'Etat au Logement à Bruxelles n'ont jamais pu être tenues en ce qui concerne la création de nouveaux logements.

Rappelons notamment celle formulée par Madame Françoise DUPUIS, qui avait promis de construire 5.000 logements sociaux pendant sa présidence, et qui n'est parvenue qu'à en mettre quelques dizaines sur le marché.

François LENGLET prédit une méga-crise du logement et se base sur de sérieuses études.

En France, 2,5 millions de ménages attendent un logement social et cette attente peut aller jusqu'à 8 ans. De plus, les chiffres s'aggravent...

La construction annuelle d'environ 80.000 logements ne suffit évidemment pas, d'autant plus que la demande va croissante.

Par ailleurs, comme nous l'avons constaté à Bruxelles depuis de nombreuses années, certains locataires sociaux ne quittent pas leur logement même si leur situation financière ou familiale a changé, en mieux bien entendu.

Ils bloquent ainsi les possibilités d'accès aux personnes qui en ont le plus besoin.

Dans le privé, on constate de plus en plus, comme ce fut le cas au Portugal pendant des dizaines d'années, que les propriétaires ne veulent plus donner leurs biens en location, préfèrent les laisser vides ou les utiliser comme logements pour de

courtes durées, surtout dans les régions et villes touristiques. On constate d'ailleurs, malgré les sanctions encourues et appliquées parfois, que les locataires sous-louent, en Airbnb par exemple, les biens qu'ils prennent, à cet effet, en location, et se font des revenus dissimulés considérables et non taxés.

Par ailleurs, tant en Belgique qu'en France, ce qu'il est maintenant convenu d'appeler les passoires thermiques ne pourront plus être mises en location.

Bien sûr, d'un point de vue écologique cela se comprend, mais, faute d'accompagnement public suffisant, les rénovations nécessaires, toujours coûteuses, ne sont pas à la portée des petits propriétaires qui en Belgique sont la majorité des bailleurs.

QUELLE POLITIQUE FAUT-IL DONC PRÉCONISER ?

Il n'y a pas de solution miracle, mais il faut arrêter de bloquer ou de contrôler abusivement les loyers et, en tous les cas, autoriser leur indexation sur base du coût de la vie.

Il faut se rendre compte que limiter, notamment par une imposition exagérée, les moyens des propriétaires-bailleurs, c'est aussi leur enlever les fonds nécessaires pour la rénovation de leur bien. Augmenter les primes à la rénovation, surtout en matière énergétique, s'impose.

Il faut prendre rapidement des mesures pour accroître le parc locatif, qu'il soit privé ou social, et, pour ce qui concerne le parc privé, pratiquer une politique qui rende attractive l'achat ou la construction de logements à destination locative.

Les investisseurs immobiliers à usage locatif qui ont contribué à créer en Belgique un nombre suffisant de logements dans les années qui ont suivi la guerre, et malgré les destructions de celle-ci, doivent pouvoir retrouver les conditions qui existaient à l'époque et qui ont d'ailleurs contribué, mais peu s'en souviennent, à mettre sur le marché des biens privés à loyer très raisonnable. ■



Détecteurs de fumée : quelles obligations pour les bailleurs ?

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

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

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

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

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

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

En Wallonie

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

Un détecteur est suffisant par étage et jusque 80m² de surface. **Si la surface de l'étage dépasse 80m², deux détecteurs doivent y être placés.** Le premier de chaque niveau d'habitation sera alors placé dans le hall de nuit (ou l'espace donnant sur les chambres) et dans le hall d'entrée ou le living.

A Bruxelles

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

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

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

En Flandre

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

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

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

IMPORTANT

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

Détecteur à pile scellée : quels avantages ?

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

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

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

**En vente dans notre boutique
sur le site www.snpc-nems.be**

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



DÉTECTEUR DE FUMÉE - PILE SCÉLLÉE - 10 ANS



Prix membre : 27,50 € tva

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



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'année 2023 est quasiment terminée et le moins que l'on puisse dire est que cette année aura été difficile en bourse pour les SIR.

La situation reste paradoxale en ce sens que les nouvelles et les perspectives restent bonnes mais que la bourse applique une décote importante sur la cotation par rapport à la valeur réelle (VNI) des SIR.

Il est également utile de bien cerner deux concepts importants qui permettent de comprendre les résultats financiers des SIR. Il faut bien distinguer le résultat distribuable (EPRA) et le résultat net.

Pour le **résultat distribuable**, il faut se référer à la situation d'un propriétaire classique. Le plus souvent un propriétaire considère son revenu annuel sur base des loyers encaissés moins les charges habituelles (impôts, réparations, intérêts, impayés etc.). Le surplus ainsi dégagé devient son résultat distribuable. Pour une SIR, c'est grosso modo la même chose. C'est ce résultat qui est à la base de l'obligation de distribution correspondant à un minimum de 80% du bénéfice distribuable.

Ce concept est aussi dénommé « résultat EPRA ». Cet acronyme est l'abréviation de « The European Public Real Estate Association », autrement dit l'association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse. Cette association, dont

le siège est à Bruxelles, regroupe les SIR au niveau européen dans une optique de défense des intérêts et de coordination des règles de gestion. Un des rôles importants de cette association est de définir des règles communes de tenue des comptabilités et de présentation des résultats financiers.

Ces règles communes permettent de comparer les différentes SIR (au niveau belge et européen) en étant certain que les données affichées ont bien été déterminées de la même manière.

Rappelons que quasiment tous les pays européens disposent de cet instrument de placement dans leur législation.

Le **résultat net** présenté par les SIR reprend les mêmes données que le résultat distribuable mais reprend aussi l'évolution de la valorisation du portefeuille immobilier. Les SIR font régulièrement évaluer leurs immeubles par des experts indépendants et enregistrent les évolutions dans le résultat net en reprenant les hausses de valeur en augmentation du bénéfice et les baisses de valeur en diminution du bénéfice. Nous sommes évidemment face à une situation essentiellement comptable puisque l'évolution de la valeur du por-

tefeuille ne donne pas lieu à des éléments en cash. D'autres éléments mineurs intègrent aussi le résultat net.

En fonction de ces données, il est possible de rencontrer une SIR en perte (à la suite d'une diminution de la valeur du portefeuille) alors que son résultat distribuable reste important.

Le second semestre 2023 a été marqué pour les SIR par une nouvelle OPA (Offre Publique d'Achat) sur la SIR Invest Offices and Warehouses (INTO). Cette offre provient d'une société américaine dénommée TPG au prix de 21€ par action. C'est une nouvelle ambivalente pour le monde des SIR. D'un côté, les actionnaires qui voyaient le cours d'INTO baisser régulièrement obtiennent une prime de 52% sur le dernier cours, mais c'est aussi la disparition d'une nouvelle SIR après BEFIMMO et LEASINVEST.

D'un autre côté, c'est aussi la preuve que les grands groupes internationaux considèrent que la valorisation boursière actuelle n'est pas le reflet de la valeur, à long terme, du portefeuille des SIR. Ces grands groupes n'hésitent pas à proposer une valeur proche de la VNI pour obtenir directement le contrôle d'une société disposant d'un portefeuille spécifique et d'un encadrement capable de gérer et de faire progresser les immeubles composant la valeur de leur acquisition.

Il ne faut pas exclure que les cotations actuellement constatées en bourse développent l'appétit de grands groupes en proposant l'acquisition d'autres SIR. Certains analystes voient une possibilité d'offre sur Care Property Invest (CPI), Aedifica, Inclusio ou Xior.

A l'avenir, ces SIR pourraient intégrer dans leur cours de bourse une valorisation tenant compte de la possibilité d'une OPA. Pour les actionnaires à long terme, c'est aussi la perte d'une possibilité d'investir dans des secteurs traditionnellement inaccessibles aux propriétaires immobiliers classiques.

Faisons le tour des faits ayant marqué les SIR durant ces trois premiers trimestres de 2023.

IL EST POSSIBLE DE RENCONTRER UNE SIR EN PERTE (À LA SUITE D'UNE DIMINUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE) ALORS QUE SON RÉSULTAT DISTRIBUTABLE RESTE IMPORTANT.

AEDIFICA

Après le dossier ORPEA, c'est l'entreprise KORIAN (récemment renommée CLARIANE) qui s'est effondrée en bourse (cours de 3,92€ fin octobre alors qu'elle valait plus de 44€ en 2020) ce qui confirme la mauvaise santé du secteur des maisons de repos dans certains pays (France-Allemagne). Rappelons qu'Aedifica est le propriétaire des murs et non l'exploitant des maisons de repos. A ce titre, Aedifica (comme CPI ou COFB) assume un risque modéré à propos de cette affaire. Aedifica a publié ses résultats du 3^e trimestre. Le bénéfice a progressé de plus de 10% pour atteindre 3,95€ p/a. Les prévisions pour 2023 sont portées de 4,85€ p/a à 4,95€ p/a et ce malgré une augmentation de capital réalisée cet été au prix de 52€. Le taux d'endettement de la SIR est limité à 39,7%, ce qui est positif. La dette est sous couverture pour les cinq années à venir. Le dividende à verser en mai 2024 est ainsi confirmé à 3,80€ (en progression de 2,70% par rapport à l'année précédente).

ASCENCIO

Résultats du 3^{ème} trimestre dans le cadre d'un exercice comptable décalé. Le bénéfice progresse de 3,85€ p/a à 4,06€ p/a. Si cette tendance se confirme bien au 4^{ème} trimestre, le bénéfice de 2022/23 devrait permettre la distribution (en février 2024) d'un dividende en nette progression. Le taux d'endettement est de 44,1% (taux de 1,98% avec une garantie de taux pour les trois prochaines années).



► CARE PROPERTY INVEST

Situation toujours difficile pour CPI qui peine à se remettre de l'importante augmentation de capital réalisée à 12€ au mois de décembre 2022. On s'aperçoit ici de l'impact dilutif de ce genre d'augmentation de capital puisque le bénéfice fin septembre 23 progresse de 9,7% pour le résultat distribuable mais qu'en ce qui concerne le résultat par action, on passe de 0,95€ p/a au 30/9/22 à 0,78€ p/a au 30/9/23 (-17,8%). La SIR confirme son résultat distribuable de 2023 dans une fourchette comprise entre 1,00€ et 1,03€ p/a. L'estimation du dividende à payer en 2024 reste fixée à 1,00€ (comme annoncé lors de l'augmentation de capital). Le taux d'endettement est à 46,51% mais devrait progresser entre 47 et 50% d'ici la fin de l'année à la suite de la livraison de divers bâtiments. Le taux payé sur la dette est passé en 2022 de 2,14% à 2,98% en 2023. 69% de cette dette bénéficient d'une couverture de taux pour les 5 ans à venir.

COFINIMMO

Également une augmentation de capital (à 60€ p/a) pour COFB via un placement privé. Le résultat distribuable à fin septembre 2023 représente 5,33€ p/a contre 5,29€ p/a à fin septembre 2022. Le dividende attendu de 6,20€ p/a, payable en 2024, est confirmé. A la suite de l'augmentation de capital, le taux d'endettement est passé de 47,60% à 44,50%. La SIR emprunte à 1,40% et a couvert le coût de ses emprunts pour les trois prochaines années.

HOME INVEST BELGIUM

Résultats à fin juin 2023. Le bénéfice distribuable progresse de 11,7% mais là également un placement privé a augmenté le nombre d'actions, ce qui fait que le résultat par action à 0,49€ p/a progresse seulement de 3%. Le taux d'endettement, après l'augmentation de capital, est toujours de 51%. À noter que les nouvelles constructions développées par la SIR enregistrent une valeur d'expertise inférieure au coût des développements, ce qui est assurément un frein pour les années à venir. La Direction confirme un bénéfice par action de 1,10€ p/a sur l'ensemble de 2023.

IMMO MOURY

Exercice décalé avec une clôture annuelle au 31 mars 2023. Cette micro-SIR a fait passer son patrimoine d'un exercice à l'autre de 37 millions d'€ à 47 millions d'€. Comme elle n'utilise pas le référentiel EPRA, il est plus difficile de comparer les données mais on peut estimer le bénéfice distribuable à 2,22€ p/a. Le dividende est resté stable par rapport aux autres années à 1,80€ p/a. Son endettement est en forte progression à 49,53%. Heureusement, une bonne partie de celui-ci est couvert à un taux moyen de 1,40% pour une longue période (après 2030). Pas d'indication de la Direction sur l'exercice 2023/24.

INCLUSIO

La vie boursière de la dernière venue sur le marché des SIR reste difficile. C'est la SIR qui présente la décote par rapport à la VNI la plus importante (près de 50% !). Il est probable que le marché ne comprend pas bien les risques liés aux placements dans des immeubles sociaux qui sont garantis par les intermédiaires (AIS ou organismes sociaux). Le premier semestre se termine avec un bénéfice distribuable de 0,43€ p/a (0,36€ p/a en 2022). Le portefeuille a dépassé la valeur de 300 millions d'€ alors qu'il était limité à 141 millions d'€ lors de son entrée en bourse en 2021. Le taux d'endettement est passé de 36,5% (fin 22) à 41,2%. Le taux d'intérêt moyen est de 2,37% et est couvert à hauteur de 77%. La Direction anticipe un dividende payable en 2024 d'au moins 0,75€ p/a (progression d'au moins 7%).



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

INTERVEST OFFICE

Les résultats à fin septembre 23 déterminent une baisse du résultat à 1,07€ p/a (1,34€ p/a en 22) et une perspective de dividende en baisse par rapport à 2022 (1,53€). La VNI au 30/9/23 était de 22,7€ p/a. Ces données sont évidemment éclipsées depuis l'offre, par une société américaine, sur l'ensemble des actions de la SIR au prix de 21€ (soit une prime par rapport au cours de bourse de 52%).

MONTEA

Toujours de bons résultats à fin septembre 23. Le résultat distribuable progresse de 18% pour atteindre 3,67€ p/a. Dans ce résultat, un montant de 0,45€ p/a est non récurrent puisqu'il résulte en bonne partie de l'obtention du statut FBI (SIR) aux Pays Bas pour les années passées. Pour l'ensemble de l'année, le résultat devrait atteindre 4,90€ et le dividende devrait être de 3,74€ au minimum (progression de 13%). L'endettement est de 39,7% au taux de 2,2% couvert jusque 2030. La SIR reste très transparente puisqu'elle anticipe un résultat de 4,55€ p/a en 2024 et 4,65€ p/a en 2025 (avant d'éventuels résultats non-récurrents).

QRF

Données fin du 3^{ème} trimestre 2023. La VNI est de 14,61€ p/a, en diminution à la suite de la vente des biens immobiliers à Dendermonde (3,16 M€) et à Liège (1,03 M€) et, d'autre part, aux réductions de valeurs effectuées par l'expert immobilier (-2,5%). Le taux d'endettement reste élevé à 52,76%, heureusement à taux couvert pour la grande majorité des dettes. La Direction confirme le versement en mai 2024 d'un dividende stable de 0,80€ p/a.

RETAIL ESTATES

Données au 30 juin 2023 soit après le 1^{er} trimestre de l'exercice décalé 23/24. Résultat distribuable de 1,58€ p/a soit une progression de 13,6%. Taux d'endettement de 46,49% avec couverture de 95%. Taux d'intérêt 2,13%. Le taux d'occupation est stable à 98,04%. Une prévision de dividende de 5€ p/a pour l'exercice en cours (payable en août 2024) est anticipée par la SIR, soit une progression de 2,04%.

VASTNED BELGIUM

Données fin du 3^{ème} trimestre 2023. Résultat distribuable de 2,10€ p/a (1,93€ même période 22). Cela permet à la Direction d'adapter à la hausse ses attentes pour 2023 dans une fourchette de 2,75€ - 2,80€ p/a (ancienne fourchette = de 2,65 € - 2,75 €). Le taux d'occupation reste élevé à 99,3%. Le taux d'endettement est de 26,5% ce qui est certainement le taux le plus faible des SIR belges. Bémol quand même, la SIR est peu couverte vis-à-vis de la hausse des taux d'intérêts. Une légère hausse du dividende pour l'exercice 2023 semble logique.

WAREHOUSE ESTATES

Données fin du 3^{ème} trimestre 2023. Légère diminution du résultat distribuable à 2,70€ p/a et ce à la suite de l'augmentation des taux d'intérêts. Le taux d'endettement est de 48,75% (couvert à 71%). La SIR anticipe un résultat distribuable pour l'ensemble de l'année en légère hausse ce qui devrait permettre la distribution d'un dividende au moins stable à 3,29€ p/a en mai 2024.

WDP

Toujours de bons résultats. Le bénéfice à fin septembre 23 progresse de 12%, ce qui permet à la SIR de confirmer ses prévisions annuelles de 1,40€ p/a. Le dividende anticipé de 1,12€ p/a est confirmé. Le taux d'occupation est de 98,8% et le taux d'endettement est stable à 38,1%. Les experts chargés d'évaluer le portefeuille ont fixé une valeur en baisse de 3,1% ce qui a pour conséquence de faire diminuer la VNI de 20,7€ p/a à 19,6€ p/a. WDP reste la seule SIR à être cotée au-dessus de sa VNI. (prime de plus de 30%).

WERELDHAVE BELGIUM

Les données du 3^{ème} trimestre 23 sont en légère diminution (-0,5%) 3,51€ p/a en 23 et 3,53€ p/a en 22. Wereldhave fait face à deux problèmes : sa dette (taux de 29,4%) n'est pas couverte au niveau des intérêts ce qui fait que le taux à payer est passé de 1,68% à 3,27% et la SIR a dû faire face à un problème au niveau des bureaux (un locataire défaillant avec des charges locatives non payées). Ces deux éléments ont absorbé la



- ▶ progression des loyers de 6% à la suite de l'inflation. La Direction de la SIR a donc décidé d'adapter sa fourchette du résultat distribuable pour 2023 qui passe de 4,85€ à 4,95€ à une nouvelle fourchette de 4,70€ à 4,80€ p/a. ce qui nous fait revenir aux prévisions de 2022. Un dividende stable peut être espéré en avril 2024.

XIOR

Le taux d'endettement de la SIR culmine à 54,91% ce qui est le taux le plus élevé des SIR belges. La Direction est consciente de la situation et cherche à

vendre des immeubles plus anciens et à établir quelques joint-ventures avec d'autres partenaires afin de partager le poids de projets immobiliers. Ces actions devraient ramener le taux d'endettement sous la barre des 50%. Le résultat distribuable à fin septembre 2023 était de 1,50€ p/a ce qui devrait permettre d'atteindre l'objectif annuel de 2,20€ p/a avec un dividende payable en mai 2024 de 1,76€ p/a. La Direction souligne la vigueur du marché et la pénurie de kots dans beaucoup de villes universitaires. La SIR est propriétaire et gère actuellement 19.536 kots situés dans 8 pays européens. ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 31/12/2022	Cotation au 09/11/2023	Dividendes bruts versés ou attendus en 2023	Dates de paiement du dividende en 2023	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours du 09/11/2023	Rendements nets par rapport au cours du 09/11/2023	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 09/11/2023
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	75,75 €	57,70 €	3,70 €	16/05/23	Hausse	6,41%	5,45%	73,9 €	-21,92%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	52,20 €	45,30 €	3,90 €	9/02/23	Hausse	8,61%	6,03%	63,8 €	-29,00%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	14,45 €	12,70 €	1,00 €	2/06/23	Stabilité	7,87%	6,69%	18,4 €	-31,02%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	83,65 €	63,05 €	6,20 €	17/05/23	Stabilité	9,83%	6,88%	101,1 €	-37,63%
HOME INVEST BE.	22,80 €	23,10 €	24,40 €	21,60 €	14,86 €	1,10 €	10/05/23	Hausse	7,40%	5,18%	20,5 €	-27,51%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	39,80 €	32,60 €	1,80 €	17/10/23	Hausse	5,52%	3,87%	56,9 €	-42,66%
INCLUSIO		22,70 €	18,50 €	13,70 €	13,50 €	0,70 €	26/05/23	Hausse	5,19%	3,63%	25,5 €	-47,06%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	19,10 €	20,20 €	1,53 €	25/05/23	OPA	7,57%	5,30%	22,7 €	-11,01%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	65,10 €	69,50 €	3,30 €	14/06/23	Hausse	4,75%	3,32%	72,0 €	-3,47%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	8,80 €	9,24 €	0,80 €	9/06/23	Stabilité	8,66%	6,06%	14,6 €	-36,71%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	72,70 €	63,00 €	4,90 €	1/08/23	Hausse	7,78%	5,44%	70,7 €	-10,89%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	29,65 €	28,00 €	2,25 €	11/05/23	Hausse	8,04%	5,63%	45,1 €	-37,92%
WAREHOUSES EST. B	60,00 €	42,40 €	42,00 €	36,55 €	35,40 €	3,29 €	4/05/23	Stabilité	9,29%	6,51%	51,6 €	-31,40%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	26,55 €	24,78 €	1,00 €	17/05/23	Hausse	4,04%	2,82%	19,6 €	26,43%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	48,55 €	44,00 €	4,20 €	19/04/23	Stabilité	9,55%	6,68%	77,5 €	-43,23%
XIOR	50,50 €	49,10 €	49,05 €	28,90 €	31,00 €	1,66 €	24/05/23	Hausse	5,35%	3,75%	41,3 €	-24,94%



LES GRANDS GROUPES
INTERNATIONAUX
CONSIDÈRENT QUE
LA VALORISATION
BOURSIÈRE ACTUELLE
N'EST PAS LE REFLET
DE LA VALEUR, À
LONG TERME, DU
PORTEFEUILLE DES SIR.



GRILLES INDICATIVES DES LOYERS : LES RÉSULTATS DE NOTRE ENQUÊTE

Par **Patrick WILLEMS**, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Les grilles indicatives sont apparues il y a quelques années en Région wallonne et Région bruxelloise. Différentes sur de nombreux points, elles représentent néanmoins une menace commune, celle de devenir contraignantes ! C'est en tout cas l'objectif de certains qui ne cachent pas vouloir les utiliser pour contraindre les propriétaires et réguler ainsi le marché locatif.

Le SNPC tient d'abord à rappeler que le principe de grilles **indicatives** ne le dérange pas car il est normal que bailleurs et locataires puissent se référer à un **outil qui indique le loyer moyen d'un logement sur le marché locatif**.

Après avoir étudié les deux outils de calcul des loyers, il faut saluer l'intérêt de ceux-ci, chacun avec ses forces et faiblesses sur lesquelles nous allons revenir. Si l'outil wallon s'est considérablement complexifié, tous deux délivrent un résultat clair.

Il nous a semblé cependant que l'écart entre les loyers réels et les loyers indicatifs (supposés représentatifs du marché) s'est creusé au fil des modifications apportées aux grilles. Nous avons donc sollicité nos membres pour le vérifier et avons analysé ces grilles au regard des chiffres de nos deux enquêtes, la première de 2019 et la seconde, très récente, de 2023.

DEUX ENQUÊTES MENÉES AUPRÈS DE NOS MEMBRES EN 2019 ET 2023

En 2019, le SNPC avait sondé ses membres pour comparer les loyers réellement appliqués à celui des grilles wallonnes et bruxelloises. Nous avons ainsi reçu les comparaisons pour 478 logements mis en location (149 pour la Wallonie et 329 pour Bruxelles).

En juillet et août dernier, un nouvel appel nous a permis de collecter de nouvelles données. Ainsi, nos membres nous ont communiqué les informations concernant 715 logements mis en location (290 en Wallonie et 425 à Bruxelles).

Ce nouvel exercice effectué par nos membres nous permet, 4 ans plus tard, d'analyser l'évolution des grilles.

FORCES ET FAIBLESSE DES OUTILS

Calculateur wallon
www.loyerswallonie.be

Avantage à l'outil wallon en ce qui concerne la précision du calcul. Si celui-ci est un peu plus fastidieux à remplir, il permet d'avoir un bien mieux

défini ...et donc mieux évalué. Contrairement au calculateur bruxellois, il tient compte de la présence ou non d'un jardin privatif, d'une terrasse, d'un balcon, d'une cuisine équipée, d'un parquet, d'une piscine, d'un feu ouvert, etc.

Reste qu'il ne tient pas compte d'un espace de parking (hors garage) ou de la présence d'un ascenseur pour ne prendre que deux exemples qui influencent considérablement la valeur locative.

Gros point faible de l'outil wallon : l'attractivité est définie par code postal ! Or, on peut constater des loyers très différents en fonction de la situation du bien sur un même code postal.

Prenons l'exemple d'une commune qui ne m'est pas inconnue : Visé (4600).

Les points d'attractivité et de mobilité (qui influencent le loyer recommandé) sont identiques selon que le bien se situe Place Reine Astrid, en plein centre-ville (à moins de 200 mètres de la gare, des commerces, des écoles et de l'autoroute) ou à Petit-Lanaye, rue Collinet, même code postal mais à l'extrémité nord de la commune ... et à 9 kilomètres de tous ces services.

Notre enquête confirme d'ailleurs l'importance de ce facteur puisque 73% des loyers des logements situés en dehors du centre-ville sont inférieurs au loyer indicatif alors que ce chiffre tombe à 46% pour les logements situés dans les centres urbains.

Il n'est évidemment pas acceptable que des bailleurs se voient reprochés un loyer prétendument « abusif » pour un bien de grande valeur offrant de nombreux services.

Notons au passage que l'attractivité de Visé (4600) a reculé d'un point entre 2019 et 2023. **Il serait intéressant de savoir ce qui a motivé ce recul et de savoir le nombre de communes concernées.** Cela diminue en tout cas le loyer indicatif de la grille sans aucune justification.

Calculateur bruxellois www.loyers.brussels

Commençons par un point fort du calculateur bruxellois. Contrairement à l'outil wallon, on peut se réjouir d'un calcul par quartier. Notons toutefois que cette plus grande précision ne règle pas tout. En effet, un logement peut donner par exemple sur les voies de chemin de fer menant à la gare du midi alors qu'un autre logement de l'autre côté d'un même « pâté de maison » - supposons-les identiques - peut donner sur un parc. Il est évident que la valeur locative de l'un et de l'autre ne sera pas égale contrairement à ce qu'indiquera la grille.

Autre avantage de l'outil bruxellois, sa simplicité. Le nombre d'étapes et les choix d'options sont tout à fait réduits. Cela a bien évidemment ses limites : choix réduit à deux périodes pour l'âge du logement, pas de choix concernant l'étage d'un immeuble, impossibilité de préciser la présence de terrasse, parquet, cuisine équipée, feu ouvert, place de stationnement privative, d'une deuxième salle de bain, d'un second WC, etc.

Autant de lacunes qui rendent l'estimation d'un loyer plus qu'hasardeuse !

Où se situe le bien ?

COMMUNE

RUE

ATTRACTIVITÉ

●●○○○

MOBILITÉ

●●●○○

À la demande du gouvernement de la Communauté germanophone de Belgique, les habitants des communes de la région germanophone peuvent également utiliser la grille des loyers.
Auf Antrag der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft

Où se situe le bien ?

COMMUNE

RUE

ATTRACTIVITÉ

●●○○○

MOBILITÉ

●●●○○

À la demande du gouvernement de la Communauté germanophone de Belgique, les habitants des communes de la région germanophone peuvent également utiliser la grille des loyers.
Auf Antrag der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens können die Einwohner der



► RÉSULTATS DE NOTRE ENQUÊTE SUR LES GRILLES INDICATIVES

Il est utile pour commencer, de préciser que, compte-tenu de l'échantillonnage, notre enquête n'a pas de valeur scientifique et n'en a pas la prétention. Le nombre de logements évalués (290 en Wallonie et 425 à Bruxelles) permet néanmoins une photo assez représentative du marché locatif et je remercie les nombreuses personnes qui y ont pris part.

Résultats en Wallonie

Pour analyser les résultats, il est important de bien comprendre l'outil et son résultat. Ainsi le calculateur propose in fine le loyer indicatif du bien estimé. Il donne également une marge inférieure et une marge supérieure avec des écarts de 10%. Pour être considéré comme abusif (vers le haut ou vers le bas), le loyer doit être en dehors de ces marges.



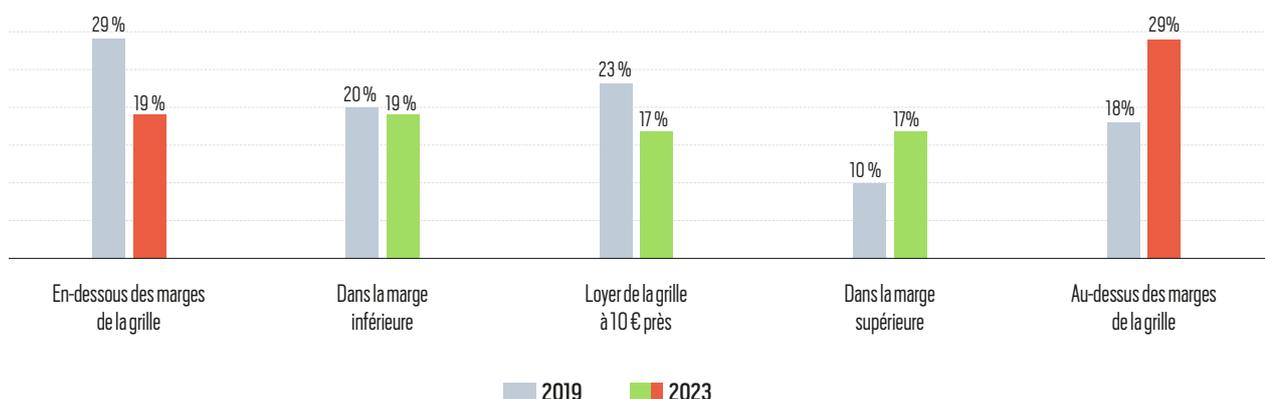
En 2019, notre enquête nous amenait à conclure que « le marché locatif a été correctement évalué, sans exagération à la baisse ». En effet, 53% des bailleurs louaient leur bien dans les marges proposées par le calculateur (24% dans la marge haute et 29% dans la marge basse) et si 18% des bailleurs demandaient un loyer qui dépassait les marges proposées par le calculateur, on pouvait surtout noter que 29% appliquaient un loyer inférieur.

En 2023, on constate un écart qui se crée entre les loyers appliqués et la grille indicative. Si on compte toujours 53% de loyers dans les marges de la grille indicative, c'est désormais 29% de bailleurs qui dépassent la grille et 19% seulement qui appliquent un loyer inférieur aux marges.

Si on considère qu'une partie des bailleurs n'indexe pas les loyers et qu'une autre partie (25% selon notre enquête) ne dispose pas d'un PEB permettant l'indexation en 2023, on peut s'étonner de cette différence. Elle est d'autant plus étonnante que la grille indicative, elle aussi, doit être indexée !

On peut s'interroger sur cette grille qui semble désormais tirer les loyers à la baisse. Nous avons constaté (voir plus haut) que la cote d'attractivité a été revue à la baisse pour certaines communes. **Le gouvernement a-t-il modifié d'autres paramètres pour tirer des loyers vers le bas ? En la matière, on ne peut en tout cas pas saluer la transparence.**

Résultats en Wallonie



Résultats à Bruxelles

Au niveau Bruxellois, si l'outil n'a pas évolué dans les choix en options depuis 2019, il propose désormais, comme en Wallonie, un loyer de référence avec une fourchette définie par une marge haute et une marge basse. Auparavant, l'outil ne proposait que cette fourchette sans préciser le loyer indicatif.

Nous avons donc adapté les résultats de 2019 en divisant en 3 parties également les loyers qui se trouvaient « dans les marges » sans autre précision. Connaissant les loyers appliqués, nous les avons répartis en 3 catégories pour une meilleure analyse de l'évolution.

BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

VOTRE LOYER DE RÉFÉRENCE

QUARTIER MARITIME
Appartement 2 chambres 70 m² Avant 2000 PEB C 1 garage

Le loyer de référence (loyer médian) est de
891 €

Le loyer indicatif de référence pour votre logement se situe entre
802 € et 980 €

Recommencer le test Imprimer le calcul

**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.

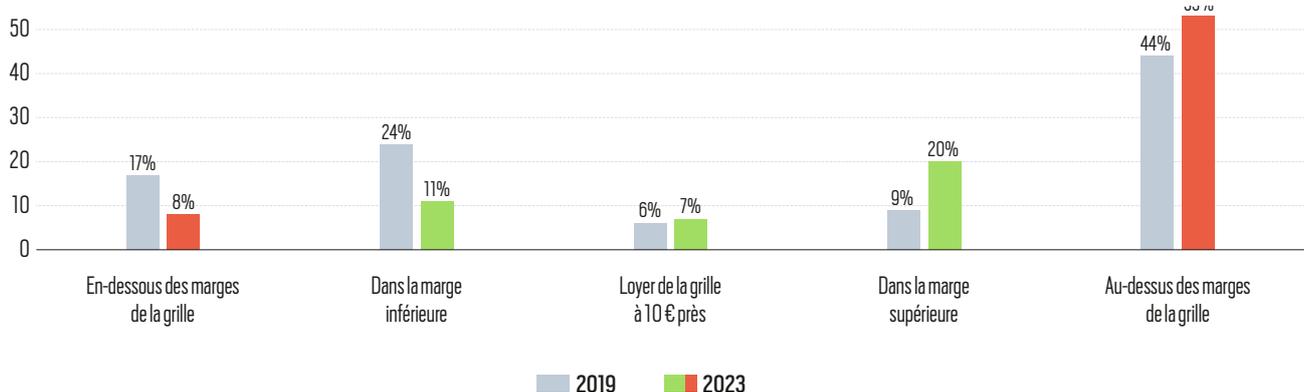
NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

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

Pour rappel, le constat en 2019 était sans appel, si les loyers proposés par l'outil wallon correspondaient au marché locatif réel, l'outil bruxellois ne correspondait pas au marché et sous évaluait les loyers.

Sans surprise, le constat est le même aujourd'hui et les évolutions apportées à la grille bruxelloise n'ont fait que creuser l'écart entre le marché locatif et les loyers proposés par la grille. ▶

Résultats à Bruxelles





IL N'EST ÉVIDEMMENT PAS ACCEPTABLE QUE DES BAILLEURS SE VOIENT REPROCHÉS UN LOYER PRÉTENDUMENT « ABUSIF » POUR UN BIEN DE GRANDE VALEUR OFFRANT DE NOMBREUX SERVICES.

CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DE LA GRILLE PAR LES BAILLEURS

En Wallonie

En Région wallonne, pour bénéficier des primes, un bailleur doit respecter la grille des loyers pendant une durée minimale de cinq ans.

A Bruxelles

Pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, la grille indicative sera un outil déterminant pour le travail

des commissions paritaires locatives que le gouvernement compte mettre en place.

En effet, si le loyer demandé est supérieur de 20% par rapport au loyer de référence, il sera présumé abusif. Le locataire pourra alors introduire une demande auprès d'une commission paritaire et il reviendra au bailleur de justifier le dépassement.

Précisons que l'avis des commissions paritaires locatives ne sera pas contraignant. Il appartiendra toujours à un juge de paix de trancher tout litige locatif.

CONCLUSION

Au vu de l'évolution constatée entre nos deux enquêtes de 2019 et 2023, il ne fait aucun doute que ces grilles ont pour vocation de tirer les loyers vers le bas. L'objectif annoncé était d'indiquer un loyer correspondant au marché locatif. Ce n'est pas le cas et l'écart se creuse d'ailleurs.

Avant de modifier les règles et d'en venir à des grilles contraignantes s'ils souhaitent céder aux sirènes de certains, les Gouvernements régionaux devront bien réfléchir. Les risques sont pluriels.

Premièrement, les grilles indicatives ne sont pas à sens unique. Elles doivent s'apprécier dans les deux sens. Si on doit considérer qu'elles donnent le loyer juste, alors, il faudra également inviter les bailleurs qui louent en-dessous du prix indicatif (8% à Bruxelles et ...19% en Wallonie !) à augmenter leur loyer, ce qui ne sera pas de nature à apaiser le marché locatif et à renforcer l'offre à prix moindre.

Le loyer juste est celui qui doit permettre au bailleur de pouvoir faire face à l'ensemble des dépenses liées à son bien et d'en tirer un revenu complémentaire raisonnable. En d'autres termes, louer en deça n'est pas normal et il n'appartient pas aux gouvernements de reporter sur les propriétaires privés leur politique de logements publics.

Deuxièmement, les bailleurs qui veillent à proposer des logements impeccables,



entretenus et régulièrement rafraîchis risquent bien de désinvestir leur logement. Pourquoi, par exemple, rafraîchir plafonnage et peinture et y intégrer un éclairage LED économe quand un vieux plafond avec une ampoule pendante donne le même loyer de référence ?

A défaut de pouvoir reporter leurs investissements sur le loyer, les propriétaires s'en tiendront aux uniques critères pris en considération dans les grilles ou feront d'autres choix de type de location comme AIRBNB. Dans un cas comme dans l'autre, cela provoquera très rapidement une baisse de qualité de l'offre locative.

Enfin, comme on l'a connu dans d'autres dossiers (voir l'arrêt de la Cour constitutionnelle sur le saut d'index en Région wallonne), les procédures en justice et autre recours pourraient pousser le législateur à faire demi-tour et il est évident que les bailleurs feront valoir leurs droits.

Comme vous le voyez, ce dossier important est à suivre et fait l'objet de la plus grande attention de la part du SNPC. ■

PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE

PROGRAMME JANV - JUIN 2024

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

SÉMINAIRES

- 15/03 : Conception innovante des façades
- 19/04 : Ambitions circulaires et faisabilité financière

FORMATIONS - 1 À 3 JOURS

- Pompe à chaleur - 3j
- Ventilation - 3j
- Gestion de l'énergie (Resp. énergie) - 3j
- Isolation de la façade à rue - 2j
- Énergies renouvelables - 2j
- Gestion des surchauffes - 2j
- Acoustique - 2j
- Gestion des eaux pluviales - 3j
- Énergie : principes fondamentaux - 2j
- Économie circulaire : principes fondamentaux - 2j
- Réemploi - 2j
- Agricultures urbaines et bâtiment durable - 2j

Découvrez les sujets des formations du 1^{er} semestre 2024 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 · faciliteur@environnement.brussels

GUIDE BÂTIMENT DURABLE

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



INFOS ET INSCRIPTION : WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE



ABUS DE DROIT DANS LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Par **Pierre ROUSSEAU**, avocat et Président du SNPC de CHARLEROI



Il existe des garde-fous légaux pour empêcher un pouvoir concentré dans les AG. Toutefois, ils doivent être complétés, si nécessaire, par les Tribunaux.

L'Assemblée Générale est souveraine et le syndic doit appliquer ses décisions.

Aussi, un copropriétaire désireux « *d'imprégner sa marque* » dans la gestion de celle-ci, aura légitimement tendance à vouloir se positionner en force dans l'Assemblée Générale et aussi à veiller à ce que le syndic lui soit « *proche* ». Il pourrait être ainsi au levier des commandes.

Examinons préalablement les garde-fous que notre le législateur a imaginés.

Ultérieurement, voyons comment certains veulent les contourner et à quoi les Tribunaux doivent être sensibles.

1- LE CADRE LÉGISLATIF

a. Quant au quorum de présence.

En vertu de l'article 3.87, §5 du nouveau Code civil, il importe que « *plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes* ».

Ainsi, a-t-on aussi égard, non seulement à la force liée aux quotités mais aussi au nombre de copropriétaires.

Certes, si les deux quorums ne sont pas atteints, des décisions peuvent être prises lors de la deuxième Assemblée Générale, peu importe le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de Copropriété dont ils sont titulaires. Il est évident qu'on ne peut bloquer un processus de vote parce que des copropriétaires se désintéressent de la gestion de l'immeuble.

b. Quant aux règles de majorité.

Ici, nous nous bornerons à rappeler que les types de majorité requise dépendent bien naturellement des décisions à prendre (majorité absolue, majorité des 2/3, majorité des 4/5^{èmes} et unanimité dans certains cas).

Nous renvoyons nos lecteurs aux articles de la loi sur la Copropriété (art. 3.87, §8, art. 3.88).

c. Quant aux modalités du vote.

A l'article 3.87, §7, le législateur a prévu ce qui suit :

« *Nul ne peut prendre part au vote même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.* »

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la Copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'Assemblée Générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée ».

2- QUANT AU CADRE JURISPRUDENTIEL EXISTANT OU SUSCEPTIBLE D'EXISTER

Mais ce cadre législatif n'est pas suffisant.

Voyons le cadre jurisprudentiel existant ou qui pourrait exister.

a. Vote par sociétés interposées.

Partons d'un exemple concret.

Une Société A détient la majorité des lots de manière telle qu'elle représente près de 81% des quotités.

Toutefois, cette Société A a veillé à « démanteler » son droit de propriété par la mise en œuvre de baux emphytéotiques avec des sociétés emphytéotes B, C et D tout en restant copropriétaire plein et entier au moins pour un lot.

L'emphytéose est bien considérée comme un droit réel démembré de la propriété.

Le droit de propriété est ainsi partagé entre un emphytéote qui possède le droit de jouissance sur le bien de la manière la plus étendue et le propriétaire du bien qu'on appelle le tréfoncier.

Pendant toute la durée de l'emphytéote, les droits du propriétaire (Société A) sont limités par les droits qu'il a abandonnés à l'emphytéote ; en contrepartie, le propriétaire (Société A) reçoit une redevance annuelle appelée canon emphytéotique.

Qu'implique ce démembrement sur le droit de vote ?

Il faut, en fonction de l'article 3.87, §1^{er}, alinéa 2, qu'il soit désigné par les intéressés (emphytéote et tréfoncier) une seule personne appelée à voter.

Deux possibilités se présentent alors :

1. C'est le propriétaire (Société A) qui est désigné et non les sociétés emphytéotes, ce qui limite naturellement son droit de voter pour lui et pour ses sociétés mais les limites fixées par le cadre législatif rappelé supra pourront utilement jouer puisqu'il ne pourra prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le garde-fou législatif est suffisant.

2. Pour déjouer cette règle, les sociétés emphytéotes votent chacune pour leurs lots **en suivant les instructions du propriétaire (Société A) avec lequel ils se sont accordés.**

De cette façon, apparemment conformément aux dispositions légales, ils sont en droit d'imposer ensemble « leur diktat » et faire passer le point de vue du propriétaire (Société A) tréfoncier qui leur aura consenti le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale en leur donnant ses instructions.

Voilà comment, en toute légalité, on pourrait ainsi faire en sorte qu'une seule personne dirige une Copropriété...

Il est évident qu'une telle piste va pleinement à l'encontre de la volonté du législateur et de l'interprétation d'autres textes (voir cadre législatif repris supra) qui ont voulu limiter le pouvoir de vote lorsqu'existait le risque d'une entrave au bon fonctionnement de l'Association des Copropriétaires, moteur de la copropriété.

Nous sommes loin du fonctionnement « démocratique » espéré.



- Le Juge de Paix de BEVEREN (Jugement du 17.07.2018 : R.C.D.I., Décembre 2018, p. 22) a été saisi d'une problématique fort proche et a ainsi relevé, dans le cadre d'un recours exercé :

« La réduction du pouvoir de voter prévue à l'article 3.87, §7, alinéa 4 du Code Civil, ne doit pas être méconnue lorsque des personnes physiques, à côté du vote qu'elles émettent en leur nom propre, prennent part au vote au nom d'une personne morale dont elles sont actionnaires ».

Cette décision doit bien naturellement être approuvée.

Il ne peut être accepté qu'un copropriétaire, par le biais de sociétés dans lesquelles il détient une majorité d'actions, s'arroge ainsi un pouvoir décisionnel supérieur à celui des autres copropriétaires.

Bien sûr, cela exigera du Juge de Paix saisi un examen de l'actionnariat des Sociétés ainsi qu'éventuellement, la composition de leur Conseil d'Administration.

b. Charges supportées autrement que suivant les quotités

Un tel support pourrait relever aussi d'un abus susceptible d'être couvert par une décision de l'Assemblée Générale approuvant les comptes.

Il ne faut certes pas « *trop brimer* » les promoteurs qui, dans le cadre de constructions de blocs à appartements prennent naturellement des risques.

Mais il ne faut pas non plus permettre que ceux-ci abusent de leur position.

Certains statuts reprenaient des clauses dispensant le promoteur immobilier du paiement des charges de Copropriété jusqu'à vente des lots. Ceux-ci, forts de ces clauses ainsi insérées auxquelles avaient adhéré les copropriétaires par leur acte d'achat se référant aux statuts, croyaient ainsi être en droit d'imposer une telle répartition lors des votes sur les comptes au sein des Assemblées Générales.

Les Tribunaux ont eu parfois à connaître de ces questions et, très légitimement, ils ont considéré :

« Les défendeurs doivent contribuer aux charges au prorata de leurs quotités, malgré la clause de l'acte de base qui prévoit que « tant qu'un lot sera la propriété du lotisseur ou ne sera pas occupé, il n'interviendra pas dans les frais et charges de la Copropriété » » (J.P. BINCHE, 30.03.2017, J.J.P., 7-8/2018).

« La clause qui dispense le promoteur immobilier du paiement des charges de la Copropriété est contraire à l'article 577/2 §3 et à l'article 9 du code Civil.(ancien code civil), soit 3.74 du nouveau code civil.

Il est du devoir de chaque copropriétaire de contribuer aux charges communes, cette obligation relevant des dispositions impératives de la loi sur la Copropriété.

Le promoteur immobilier ne peut, en conséquence, y déroger contractuellement » (Tribunal de 1^{ère} instance néerlandophone de Bruxelles, 04.12.2017, R.C.D.I. 2018/2, p. 59).

Une décision de l'A.G. approuvant les comptes et se basant ainsi sur une telle clause serait abusive.

c. Vote pour une action judiciaire à entreprendre contre un promoteur – vendeur

Comme la vente de l'ensemble des appartements construits peut prendre un certain temps, il n'est pas rare que, pendant plusieurs exercices, la Société du promoteur (ou sa Société sœur) reste « maître à bord » et détienne ainsi la majorité des quotités.

Cela permet ainsi à un promoteur d'éventuellement veiller à ce que le syndic qui administre cette Copropriété soit une personne qui lui soit fidèle.

Mais, après une construction, il peut exister dans le bien divers problèmes qui, s'ils ne sont pas résolus amiablement, justifient une action judiciaire.

Et si les copropriétaires, au vu de ce qu'ont été décelés dans les parties communes, des éléments viciés, entendent

voter pour une action, il est à craindre que, si le syndic est une émanation du promoteur, le processus décisionnel soit à tout le moins entravé.

Il peut en être également ainsi si le promoteur détient encore des quotités majoritaires.

Les garde-fous prévus par notre législateur ne nous apparaissent pas suffisants et l'entrave à l'exercice d'un droit de vote des copropriétaires se considérant préjudiciés par des vices dans les parties communes est bien réel.

C'est en vain que serait invoqué par les copropriétaires l'article 3.87, §9, pour interdire au promoteur (à lui ou à des sociétés ayant des liens avec celui-ci) le droit de prendre part au vote portant sur l'opportunité d'une action judiciaire liée aux malfaçons.

Cet article, en effet, ne nous apparaît pas concerner le cas d'espèce. Il vise certes le conflit d'intérêt et empêche un cocontractant de voter à l'Assemblée Générale sur ce qui relève de sa mission.

Mais, si l'on interprète le texte de manière très restrictive, le promoteur mis en cause, encore copropriétaire,

pourrait soutenir que la construction de l'immeuble est terminée et qu'il ne preste plus ses services, même s'il est tenu à la garantie décennale. Ce possible blocage dans un vote à intervenir nous apparaît abusif.

On aurait pu imaginer une rajoute à l'article 3.87, §9 se présentant comme suit :

« Toute personne ayant participé de quelque manière que ce soit à la construction de l'immeuble, objet de la Copropriété, sera privée du droit de vote pendant une durée de dix ans, pour la délibération portant sur les travaux réalisés par elle et susceptibles de justifier une mise en cause de sa responsabilité ».

CONCLUSION

Les trois exemples exposés supra démontrent qu'il est évidemment impossible dans un texte légal de prévoir tous les cas d'abus au sein des Assemblées Générales. Il faut donc laisser à un Tribunal le soin de pouvoir, dans des cas précis, interpréter les textes afin que l'Assemblée Générale puisse fonctionner de manière démocratique et respectueuse des droits de chacun. ■



BPV IMMO SRL

Active à **Bruxelles**, dans le **Brabant Wallon** et le **Brabant Flamand** depuis plus de 30 ans, BPV Immo est spécialisée dans le nettoyage de **communs d'immeubles** et de **bureaux**, sans oublier les **logements**, et dans le **remplacement de concierges**, à des prix compétitifs. BPV Immo offre aussi une série de multiservices immobiliers à ses clients existants

**Entreprise de nettoyage
et de services à l'immobilier**



bpv@bpvimmo.be

+32 (0) 496 55 40 52

www.bpvimmo.be



Webinaire le mardi 12 décembre de 13h30 à 14h45



Quels sont les actes que les syndicats peuvent poser sans l'accord de l'Assemblée Générale ?



Pierre Rousseaux
avocat et président du
SNPC de Charleroi

SCANNEZ-MOI POUR LES
INFOS ET INSCRIPTION



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



Conférence organisée en partenariat avec Armoni le jeudi 14 décembre à Wavre

Seuls les diamants sont éternels, planifiez votre succession et protégez votre famille

Orateur

Arnaud Dechamps,
Senior Consultant chez Armoni

Actualités en droit du bail en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne

Orateur

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

Quand ?

Le jeudi 14 décembre 2023
à 18h

Où ?

Le OFF Meeting
Chaussée de Bruxelles
412 - 1300 Wavre

La
conférence
est **GRATUITE**
et un verre de
l'amitié sera offert
à l'issue des
présentations.



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION

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

Conférence hybride le mardi 16 janvier à 13h30

Une conférence hybride, c'est quoi ?

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

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

Quel thème ?

Nouveau droit de préférence des locataires à Bruxelles : aspects pratiques

Quand ?

Le mardi 16 janvier
à 13h30

Qui sera l'expert ?

Olivier de CLIPPELE, Notaire et Vice-Président du SNPC-NEMS.

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

SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION



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

NOUVEAU



Le petit manuel du conseil de copropriété

Nombreuses sont les personnes qui accèdent à la propriété immobilière en achetant un bien (appartement, garage, commerce ou bureau) dans un immeuble à plusieurs lots appartenant à des copropriétaires différents. Ces biens en copropriété forcée sont constitués de deux parties : une partie privative et des quotes-parts dans les parties communes.

Si chaque copropriétaire gère son lot privatif à sa manière hormis la destination et les droits des voisins, l'ensemble de l'immeuble doit nécessairement être administré dans ses parties communes. Cette mission incombe d'une part à l'assemblée générale qui prend des décisions et d'autre part au syndic.

Or, la bonne (ou moins bonne) gestion de l'immeuble dans son ensemble se répercutera d'une manière ou d'une autre sur chaque lot privatif et sur chaque valeur passée, présente et future.

Chaque copropriétaire se doit donc de s'intéresser à cette gestion. Comment ? Par exemple, en se portant candidat pour faire partie et mieux, en devenant membre du conseil de copropriété de l'immeuble.

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



OFFRE TRIO

PRIX MEMBRE: ~~17,50 €/3~~ 12 €/3
FRAIS DE PORT : 6,25 €

Le petit manuel de la défense en justice

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

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

Le petit manuel de l'entretien locatif

Pour une relation locataire-propriétaire harmonieuse

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

Le petit manuel de la mise en location

12 conseils élémentaires pour bien débiter votre location

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

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



Copropriété



Bonjour,

Je me pose la question suivante.

Je suis demanderesse dans une procédure contre la copropriété dont je fais partie. J'ai pris un avocat et la copropriété aussi. Le syndic me facture maintenant les frais de leur avocat, ce qui m'étonne fort vu que cet avocat ne travaille pas pour moi, évidemment.

Est-ce que je dois participer à ces frais ?

Merci pour votre réponse.

Bien à vous.

D.O.

Namur



Chère Madame,

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

Nous comprenons parfaitement votre raisonnement. Par contre, l'art. 3.92 §9 du Code civil prévoit que le copropriétaire demandeur ou défendeur dans le cadre d'une procédure contre la copropriété doit participer en cours de procédure aux honoraires de l'avocat de la copropriété en fonction de ses quotités.

A l'issue de la procédure, si vous êtes demandeur et obtenez totalement gain de cause, vous serez dispensé de payer les honoraires de l'avocat de la copropriété et la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

Si vous êtes demandeur et obtenez soit partiellement gain de cause, soit perdez la procédure, vous devrez alors participer aux honoraires mis à charge de la copropriété à concurrence de vos quotités.

Bien cordialement.

Le service juridique

Bail à loyer



Chère Madame,

J'ai un bien que je loue comme résidence principale. Je vais vendre le bien et le compromis a été déjà signé. L'acte authentique sera signé dans 3 semaines.

Le locataire vient de me prévenir qu'il y a un dégât des eaux dans l'appartement mais il ne sait pas d'où vient le sinistre.

Qui devra prendre en charge la réparation des dégâts constatés dans mon appartement ?

Bien à vous.

N.T.

Bruxelles



Chère Madame,

Nous vous remercions pour votre question.

Entre le compromis et l'acte, l'acquéreur doit de toute façon être prévenu de chaque événement qui se produit dans le bien vendu et des démarches entreprises pour y remédier.

Nous vous conseillons de déclarer le sinistre auprès de la compagnie d'assurance qui couvre le bâtiment contre les dégâts des eaux. Cette dernière déterminera l'origine du sinistre.

Si le locataire est responsable des dégâts causés dans son appartement, il devra à son tour prévenir sa propre assurance afin qu'elle prenne en charge la réparation des dégâts à l'appartement. Au cas où le locataire n'aurait pas souscrit d'assurance ou n'a plus payé sa prime d'assurance, il devra supporter seul la réparation des dégâts.

Si les dégâts proviennent d'un cas de force majeure ou d'une cause dont le locataire n'est pas responsable, l'assurance du bâtiment devra prendre en charge la réparation.

Au cas où, pour une raison quelconque, l'assurance du bâtiment refuse d'intervenir, le propriétaire vendeur devra prendre à sa charge la réparation du sinistre.

Le vendeur reste responsable des dégâts qui surviennent dans le bâtiment jusqu'à la signature de l'acte authentique car, sauf clause contraire, le transfert des risques ne se fait qu'au moment de la signature de l'acte authentique. Toutefois il est indispensable de prévenir l'acquéreur.

Bien cordialement.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC

sur   

Nos publications > www.snpc-nems.be > onglet "La boutique"

! 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.

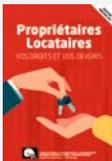
		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: 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 €
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 €
	Le petit manuel de conseil de copropriété Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €		



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*	210,97*	210,54*	212,41*	213,40*	211,25*	212,54*		

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*	174,98*	174,62*	176,17*	177,00*	175,21*	176,28*		

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*	153,80*	153,49*	154,85*	155,58*	151,01*	154,95*		

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*	127,35*	127,09*	128,22*	128,82*	127,52*	128,30*		

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 Crellan, 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	0496 / 38 27 03 (entre 17H et 18H) Contact souhaité de préférence par e-mail : SNPC-Luxembourg@outlook.com Les demandes de documents peuvent se faire en téléphonant auparavant ou par email. Rue de la Libération, 32 bte 2 à 6720 Habay-la-Neuve. Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	065/84.09.67 et 0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux sur rendez-vous en téléphonant les lundi et mercredi entre 15h30 et 18h00 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.

Paielement 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	Sur rendez-vous en téléphonant pendant les permanences				
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

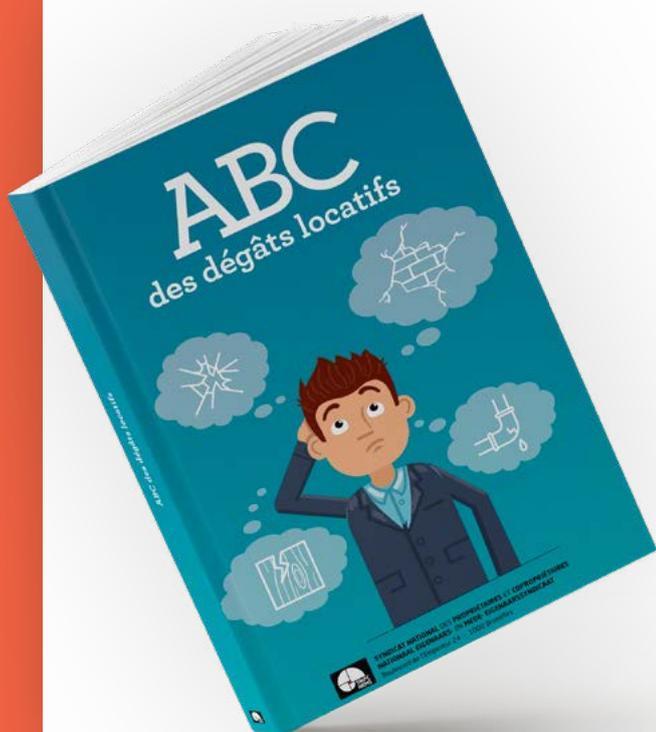
■ Conseils juridiques simples par mail

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

Publication du SNPC-NEMS



ABC des dégâts locatifs

Les dégâts locatifs sont extrêmement courants. Après les loyers impayés, il s'agit souvent de la deuxième crainte des bailleurs. Sont-ils un casse-tête pour vous ? Vous posez-vous des questions sur l'intérêt et la réalisation d'un état des lieux d'entrée et/ou de sortie ? Sur la détermination et la nature des dégâts locatifs et sur leur imputabilité à l'une ou l'autre des parties ?

Cet ouvrage est fait pour vous !

La première partie aborde les dégâts locatifs sous l'angle juridique.

La seconde partie aborde les réalités pratiques de l'état d'un bien loué.

- > Prix : 34,00 €
- > Frais de port : 6,25 €



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 0495/ 52.00.78		9-12h 0495/ 52.00.78	9-12h 0495/ 52.00.78
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois 0492/43.16.23

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

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

➤ Voir page 39