



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

# le cri

N°480  
JANVIER 2024

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

Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender: MANUFAST-ABP, BP1 - 1082 Berchem Ste-Agathe  
Agiliteamtoon Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - redactie/gestoten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B7 - No d'agrément: P003101



## HISTORIQUE DU SNPC BIENTÔT 50 ANS DE DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES



**Nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs à Bruxelles**  
> p. 04

**Le droit de préférence du locataire à Bruxelles**  
> p. 14

**Bruxelles, laboratoire législatif pour la Wallonie ?**  
> p. 22

**La Belgique toujours un des meilleurs élèves en matière d'égalité du patrimoine**  
> p. 28



*Yolande*

Yolande Roekeloos,  
Secrétariat, administration,  
comptabilité



*Dominique*

Dominique Pletinckx,  
juriste



*Daisy*

Daisy Opdebeeck,  
juriste



*Tatiana*

Tatiana Rumiantseva,  
Accueil et gestion des ventes  
et commandes



*Martine*

Martine Poznantek,  
juriste



*Marianne*

Marianne Palamides,  
juriste



*Françoise*

Françoise André,  
Secrétariat, administration,  
comptabilité, service  
indexation



*Anita*

Anita Lange,  
Permanente du bureau  
de Liège



*Muriel*

Muriel D'Haese,  
Accueil et gestion des ventes  
et commandes



*Isabelle*

Isabelle Funken,  
Services aux membres,  
newsletters, événements



*Patrick*

Patrick Willems,  
Secrétaire général



*Kristien*

Kristien Vanraemdonck,  
juriste



Toute l'équipe du Syndicat National  
des Propriétaires et Copropriétaires  
vous souhaite une excellente année

**2024**

**ÉDITORIAL**

> Région de Bruxelles-Capitale : Nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs. Introduction de la procédure, exécution et moratoire hivernal (indemnisation). Il faut réagir vite pour ne pas voir votre préjudice s'aggraver **4**

> Historique du syndicat national des propriétaires et copropriétaires. **8**

**RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER**

> Le droit de préférence du locataire à Bruxelles **14**

**INTERNATIONAL - BAIL À LOYER**

> La crise du logement en France **16**

**PROPRIÉTÉ**

> Les propriétaires préjudiciés par la contamination du PFAS pourront-ils, devant les tribunaux, invoquer la théorie des troubles de voisinage ? **20**

**RÉGION WALLONNE - BAIL À LOYER**

> Bruxelles laboratoire législatif pour la Wallonie ? **22**

**BAIL À LOYER**

> Tout comprendre sur l'assurance responsabilité civile locative **24**

**INTERNATIONAL - SUCCESSIONS**

> La Belgique toujours un des meilleurs élèves en matière d'égalité patrimoniale. **28**

**COPROPRIÉTÉ**

> Des banques et des copropriétés. Suites à l'exclusion bancaire et aux frais exorbitants. Et maintenant ? **30**

**LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC** **35**

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

**NOS PUBLICATIONS** **37**

**INDICES-SANTÉ** **38**

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

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



**4**

Région de Bruxelles-Capitale : contentieux locatifs



**8**

Historique du SNPC



**16**

Crise du logement en France



**24**

Assurance responsabilité civile locative

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.



# RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## NOUVELLES RÈGLES DE PROCÉDURE EN MATIÈRE DE CONTENTIEUX LOCATIFS

INTRODUCTION DE LA PROCÉDURE, EXÉCUTION ET MORATOIRE HIVERNAL (INDEMNISATION)... IL FAUT RÉAGIR VITE POUR NE PAS VOIR VOTRE PRÉJUDICE S'AGGRAVER

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

Nous souhaitons à nouveau attirer l'attention des bailleurs d'immeubles en Région de Bruxelles-Capitale sur les nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs : introduction de la procédure, exécution et moratoire hivernal (indemnisation).

**C**omme nous l'avons déjà signalé, le SNPC va introduire un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle contre ces dispositions car l'approche retenue est unilatérale, au détriment des bailleurs, en allongeant les délais de procédure et aggravant leur préjudice potentiel.

Ce n'est pas acceptable mais il faudra un certain nombre de mois avant que la Cour ne tranche notre recours et entretemps les nouvelles règles sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Dès lors, les bailleurs doivent s'organiser et prendre les mesures voulues pour contrer les effets pervers de la nouvelle législation. Ils doivent aussi se concerter avec leurs avocats et huissiers pour activer les choses en ce compris au niveau de l'exécution du jugement.

### AU NIVEAU DE L'INTRODUCTION DE LA PROCÉDURE, LES CONSEILS DU SNPC SONT LES SUIVANTS :

- > **Il faut agir vite et ne pas laisser traîner les choses en laissant les arriérés se cumuler.**  
Nous sommes d'ailleurs assez surpris dans certains dossiers soumis à notre service juridique de voir le laxisme de certains bailleurs qui réagissent tardivement à d'importants arriérés de loyers. Certes, quelquefois dans l'attente que leurs locataires respectent leurs engagements, les promesses faites, etc. Cela n'est plus de mise.
- > **Dès le premier mois de retard, il faut envoyer une mise en demeure à votre locataire (par courrier simple, mail mais plus certainement par recommandé pour éviter toute discussion et avoir ainsi une preuve de l'envoi du courrier),** pour le cas échéant un mois plus tard pouvoir introduire une requête en résolution de bail et accessoires.



L'IDÉAL EST DE DEMANDER À L'HUISSIER DE JUSTICE DE COMMUNIQUER AU LOCATAIRE LA DATE D'EXPULSION EN MÊME TEMPS QU'IL LUI SIGNIFIE LE JUGEMENT.

Tant que cette mise en demeure n'aura pas été envoyée (et se ménager la preuve de son envoi), votre procédure ne sera pas recevable. La copie de la mise en demeure doit absolument être jointe à votre requête.

Le SNPC tient à la disposition de ses membres un modèle type de courrier en Word (à personnaliser) avec les mentions prévues dans la législation. Ils peuvent l'obtenir auprès de notre service juridique.

> **Votre procédure devant le Juge de Paix ne pourra être introduite qu'un mois après l'envoi de cette mise en demeure.** Nos

membres comprendront dès lors l'importance de l'envoyer rapidement.

- > **Dès le second mois d'arriérés et pour autant que la mise en demeure ait été envoyée, vous devrez déposer votre requête au Greffe de la Justice de paix en sachant que le dossier ne sera fixé que 40 jours après** (aujourd'hui entre deux et trois semaines).
- > **En suivant strictement nos conseils vous devriez pouvoir limiter la casse** et voir le dossier fixé devant le Juge de Paix au moment où votre locataire aura trois mois d'arriérés, temps généralement retenu par les Juges de Paix pour résoudre un bail.

Si entre-temps votre locataire a régularisé sa situation, tant mieux, et s'il vous était fait reproche d'avoir introduit votre procédure trop rapidement, il faudra mettre en exergue les nouvelles règles de procédure.

Nous vous suggérons en fonction des arriérés honorés de faire remettre l'affaire à un ou ►

- ▶ deux mois pour s'assurer que les paiements suivent.

### **AU NIVEAU DE L'EXÉCUTION DU JUGEMENT, LES CONSEILS DU SNPC SONT LES SUIVANTS :**

D'une manière générale, il ne faut pas s'attendre à ce que le jugement s'exécute tout seul ou encore que le Greffe de la Justice de Paix prenne des initiatives pour ce faire.

C'est à vous, bailleur, et/ou à votre avocat de faire le nécessaire en commandant rapidement l'expédition conforme du jugement. Une fois celle-ci obtenue, il faut la transmettre tout aussi vite à l'huissier de votre choix pour suites utiles c'est-à-dire signification et exécution.

Attention ici aussi aux délais prévus pour aboutir à une expulsion effective (à moins bien entendu que le locataire défaillant ait quitté les lieux de lui-même) :

- > Le jugement ne pourra être exécuté que dans le mois de la signification – au plus tôt qu'après un mois suivant la signification du jugement.
- > En outre, l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables (c'est-à-dire trois semaines) après que l'huissier ait avisé, par courrier (avis d'expulsion), le locataire ou les occupants du bien de la date à laquelle il procédera.

**L'idéal est dès lors de demander à l'huissier de justice de communiquer au locataire la date d'expulsion en même temps qu'il lui signifie le jugement. Vous allez gagner trois semaines.**

- > Ce délai de 15 jours est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du CPAS, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.

Ce descriptif ne tient cependant pas compte **que l'huissier instrumentant ne peut fixer seul la date à laquelle l'expulsion aura lieu et**

### **la notifier au locataire ou autre occupant des lieux.**

Il doit en effet interpellier la commune concernée :

- > plus précisément la Police communale pour savoir quand elle pourra mettre à sa disposition un ou des agents de police pour suites utiles ;
- > sans compter dans certaines communes de devoir demander les convenances des employés du dépôt communal pour prise en charge du mobilier et autres effets des personnes expulsées laissés sur le trottoir ;
- > enfin, de prévoir la présence d'un déménageur privé et des témoins.

### **AU NIVEAU DU MORATOIRE HIVERNAL, LES CONSEILS DU SNPC SONT LES SUIVANTS :**

La Région de Bruxelles-Capitale a donc décidé de mettre en place de manière permanente, un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars.

Cependant, un Fonds de solidarité a été instauré pour indemniser les bailleurs concernés qui ne peuvent donc expulser à cause du moratoire.

**Outre de suivre les modalités pratiques ci-après, le SNPC insiste pour que, nonobstant le moratoire, les bailleurs d'une part, continuent à vouloir exécuter les jugements obtenus avant et les fassent signifier et d'autre part, introduisent normalement les procédures en résolution qui se justifieraient.**

**Ce n'est pas parce qu'il y a moratoire, et dès lors qu'il ne pourra y avoir expulsion qu'après le 15 mars, que les juges peuvent refuser de rendre jugement. Il faut de ce point de vue-là attirer leur attention sur le fait que sans jugement condamnant à des indemnités d'occupation, pas d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité.**

### **Voici les modalités pratiques d'intervention suivant le formulaire disponible en ligne :**

- > Le Fonds budgétaire régional de solidarité intervient dans la prise en charge des

indemnités d'occupation dues au bailleur empêché d'expulser pendant la période de moratoire hivernal en application de l'article 233 duodecies du Code bruxellois du Logement, aux conditions prévues au présent arrêté.

- > La demande de prise en charge des indemnités visées est adressée par le bailleur ou son représentant à l'administration via le formulaire disponible sur le site de Bruxelles Logement.
- > Une seule demande par logement est introduite au plus tôt au départ du locataire si celui-ci quitte le logement pendant la période du moratoire hivernal ou à la fin du moratoire hivernal si ce dernier réside toujours dans le logement à cette date et au plus tard le 15 septembre qui suit la fin du moratoire hivernal.
- > Copie de la décision judiciaire autorisant l'expulsion et établissant le montant de l'indemnité d'occupation est jointe à la demande.
- > Copies du contrat de bail et de la preuve de l'indexation du loyer peuvent être demandées par l'administration si la décision judiciaire fait référence au loyer repris dans le contrat de bail pour déterminer l'indemnité d'occupation, sans que le montant de cette indemnité d'occupation soit précisé explicitement dans le jugement.
- > Sont éligibles à la prise en charge de l'indemnité par le Fonds régional de solidarité les bailleurs qui satisfont aux conditions cumulatives suivantes :
  - posséder une décision judiciaire après le 15 août (**Le SNPC ne comprend pas la référence à cette date du 15 août et a introduit un recours en annulation à son sujet devant le Conseil d'Etat**) qui autorise l'expulsion avant ou pendant le moratoire hivernal ;
  - ne pas avoir perçu l'indemnité d'occupation sollicitée après rappel adressé au locataire.
- > Le montant pris en charge par le Fonds de solidarité est limité à l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire autorisant l'expulsion ou à défaut au

montant du loyer fixé contractuellement. L'indemnité d'occupation est due pour la durée du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion est autorisée et jusqu'au départ effectif du locataire. Elle est due par jour d'occupation.

- > Si le jugement n'a pas été signifié et que la date de signification est indispensable pour déterminer la date à partir de laquelle l'expulsion peut être exécutée, la signification est réputée avoir été faite le jour du jugement.
- > Toute déclaration frauduleuse est passible de poursuites pénales.
- > Le créancier ayant bénéficié de l'intervention du Fonds est tenu de lui restituer, sans délai, toute somme qu'il percevrait d'une autre origine que le Fonds en paiement de la créance prise en charge par le Fonds. ■

#### POURQUOI TOUTES CES NOUVELLES RÈGLES : L'INTERVENTION DES CPAS

Ces nouvelles règles ont été adoptées pour permettre aux CPAS d'intervenir (ce qu'ils peuvent faire depuis 1998 dûment informés des procédures en résolution de bail) et de prendre toutes mesures utiles pour éviter la résolution et l'expulsion ou encore trouver une solution de relogement. Le CPAS est censé venir présenter à l'audience d'introduction du dossier un rapport sur la situation du locataire défaillant et proposer des solutions.

Il y a de fortes chances que le CPAS viendra à l'audience et tentera d'obtenir une remise, n'ayant pas eu le temps de traiter le dossier, qu'il n'a pas les moyens financiers et humains d'agir alors même que la Région bruxelloise va leur accorder du personnel en plus pour ce faire.

Il faudra refuser et inviter le Juge de Paix, d'autant plus s'il y a trois mois d'arriérés, à rendre son jugement de résolution, expulsion, condamnation aux différents montants réclamés, etc.

Il faudra insister auprès du Juge sur le fait que le CPAS aura eu 40 jours pour suites utiles sans compter le délai d'un mois qu'il a fallu attendre après l'envoi de la mise en demeure pour pouvoir introduire votre procédure.

En ne faisant pas preuve de rigueur à ce sujet, vous allez encourager les CPAS à faire preuve de laxisme et d'en être victimes.

Dans les prochains mois, n'hésitez pas à revenir vers nous pour nous faire part de vos expériences.



## HISTORIQUE DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES

# C'ÉTAIT IL Y A PRESQUE UN DEMI-SIÈCLE

Par Jacques WALCKIERS et Alfred DEVREUX, fondateurs du SNPC, anciens secrétaire général et président

Jusqu'en 1975 la propriété immobilière était bien protégée par le Code civil. Elle constituait l'aboutissement d'une épargne durant de nombreuses années. On considérait aussi à cette époque que la propriété immobilière provenant d'une succession était une valeur à respecter, car elle est le résultat du travail de nos ascendants.

### 1. POURQUOI LA CRÉATION DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES EN 1975 ?

Peu de gens se souviennent des lois votées après la dernière guerre mondiale en raison de la pénurie de logements qu'il y avait en Belgique, surtout dans les grandes villes qui avaient été bombardées. Suite à cette pénurie, les gouvernements de l'époque ont voté plusieurs lois qui empêchaient les bailleurs de mettre fin au bail et modéraient les loyers.

Quand les séquelles de la guerre furent absorbées, la liberté contractuelle revint.

Cette liberté permit à l'investissement immobilier de se développer de façon importante, y compris la construction de logements par des personnes privées, afin de se constituer une épargne. Cela valait surtout pour les indépendants.

La population et les gouvernants étaient conscients du fait que l'épargne en général était le fruit du travail, parfois de plusieurs générations.

Investir cette épargne dans un ou des immeubles était un comportement civique.

Le locataire trouvait à se loger et le propriétaire-bailleur recevait une rémunération équitable.

La loi de l'offre et la demande jouait son rôle et l'investissement immobilier se poursuivant, les excès des bailleurs n'étaient pas possibles.

A partir des années 1975 ces valeurs fondamentales commencèrent à être dévalorisées pour plusieurs raisons qu'il serait trop long de vouloir expliquer.

De 1960 à 1975 l'inflation était relativement modérée, mais, dès le premier choc pétrolier, elle augmenta jusqu'à atteindre certaines années 13 à 14 %.

Les loyers étaient traditionnellement indexés, soit par l'existence de baux écrits qui la prévoyait, soit par l'adaptation, en général annuelle, des loyers en cours à l'initiative des propriétaires. En effet, les préavis qui pouvaient être donnés aux locataires étaient très courts et si l'augmentation considérée comme légitime des loyers était refusée, le propriétaire pouvait donner congé à son locataire. Ce procédé fut cependant critiqué car il entraînait une augmentation des loyers.

L'indexation quasi automatique concernait aussi les salaires, mais parfois, si pas souvent, avec un certain retard, ce qui, il est vrai, pouvait mettre des locataires en difficulté. Certains propriétaires finirent par augmenter leur loyer plusieurs fois par an...

C'est à cette époque que divers mouvements politiques considérèrent que la réadaptation des loyers créait des charges trop élevées pour les locataires et un enrichissement non justifié des propriétaires.

Ce raisonnement était en réalité faux, car les charges des copropriétaires augmentaient plus que l'inflation.

Pour le gouvernement de l'époque, le plus simple sembla être de bloquer les loyers qui n'étaient pas considérés comme étant, en principe, essentiels pour l'équilibre financier des propriétaires.

**C'est donc le 10 avril 1975 qu'une loi sur le blocage des loyers fut votée.**

## **2. COMMENT LES PROPRIÉTAIRES RÉAGIRENT-ILS À CETTE LOI QUI LEUR FUT IMPOSÉE SANS LA MOINDRE CONCERTATION.**

A cette époque il n'existait quasi pas de mouvement défendant les intérêts des propriétaires. Il existait bien une vénérable Fédération Nationale des Propriétaires de Belgique, mais celle-ci se montra bien discrète dans la défense des propriétaires.

Lors d'une assemblée de la « Chambre Immobilière du Brabant » tenue en mai 1975, deux membres prirent la parole estimant que les agents immobiliers devaient soutenir un vaste mouvement des propriétaires et s'opposer à cette loi, défendant par là même le droit de propriété et son utilité première pour l'équilibre de la société.

Il s'agissait de **Jacques WALCKIERS** et **Gérard van RIJCKEVORSEL**.

Ces deux agents immobiliers créèrent alors à Bruxelles un « SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES » en mai 1975.

Ils apprirent qu'à Liège le notaire **Yves de SENY** avait créé un groupe de défense des propriétaires, s'appelant « Mouvement pour la

propriété immobilière », alors qu'à Anvers un agent immobilier, **Hubert MORIAU**, avait également créé un syndicat avec les mêmes idées, soit l'AES (Algemeen Eigenaars Syndikaat).

En septembre 1975, ces 4 professionnels de l'immobilier se rencontrèrent et décidèrent de créer un « Syndicat National des Propriétaires » comportant trois régionales : Bruxelles, la Wallonie et la Flandre.

## **3. MANIFESTATION DES PROPRIÉTAIRES LE 28 NOVEMBRE 1975**

A l'initiative du Syndicat National des Propriétaires à peine créé, un millier de propriétaires se réunirent le 28 novembre 1975 dans la salle de la Madeleine à Bruxelles pour s'opposer au blocage des loyers.

Les 4 fondateurs du syndicat avaient énormément travaillé pour faire la publicité de l'existence même du syndicat, trouver les premiers membres et faire entendre la voix des propriétaires immobiliers.

Tous les propriétaires contactés par eux furent chargés de mettre en route la bouche-à-oreille, de sorte qu'en quelques mois, le SNP (actuellement SNPC) compta plusieurs milliers de membres.

Suite à son intervention, les loyers furent progressivement libérés, avec cependant une modération de l'indexation (une fois l'an maximum) et des taux d'indexation inférieurs à l'inflation.

C'est suite à cette manifestation que le mouvement s'amplifia et commença à être entendu par les politiques.

Chaque propriétaire, membre du S.N.P., fut invité à donner les noms et adresses d'autres propriétaires.

C'est ainsi que de nombreux propriétaires se firent membres du S.N.P.

Des propriétaires, tous bénévoles, se chargèrent des tâches administratives et des appels téléphoniques.

La loi de blocage des loyers fut modifiée et il faudra attendre des années pour qu'une nou-



- ▶ velle loi sur les baux intervienne et prévoit notamment l'indexation des loyers une fois par an et la mise au point d'un bail de résidence principale qui préserve de façon plus ou moins équilibrée les droits des propriétaires et des locataires.

#### **4. EVOLUTION DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES**

Très rapidement, dès 1975, LE CRI fut imprimé, parut tous les mois, de même d'ailleurs que le EIGENAARS MAGAZINE pour la Région flamande.

Des antennes régionales avec bureaux, services aux membres, ventes de brochures et de baux, etc. s'ouvrirent aux quatre coins du pays, d'abord et bien entendu à Bruxelles, Anvers et Liège.

Ensuite, des bureaux furent créés en Brabant wallon, à Charleroi, La Louvière, Arlon, Mons et Namur.

Le SNP ouvrit des permanences juridiques pour les membres et mit sur pied des consultations téléphoniques.

#### **5. IMPLICATIONS DES BÉNÉVOLES**

Ils furent nombreux à être recrutés et certains sont toujours actifs au sein du SNPC, les autres étant malheureusement trop âgés ou décédés.

Nous ne pouvons citer toutes les personnes qui participèrent aux premières réunions du comité de direction.

Citons cependant parmi eux : Pierre DE BREMAECKER, Gaston SPIEGELS et Alfred DEVREUX. Ces deux derniers furent président national du SNP.

C'est en 1980 que le notaire bruxellois Jean-Pierre de CLIPPELE fut nommé président national.

Il eut plusieurs successeurs, notamment son fils Olivier de CLIPPELE, bien connu de nos membres et actuel Vice-Président.

Les dirigeants, tous bénévoles, se réunirent très fréquemment. Actuellement, une assemblée générale se tient chaque année et des conseils d'administration chaque mois.

Le syndicat, qui resta une association de fait pendant de nombreuses années, se transforma en ASBL, ce qui devenait indispensable vu l'ampleur de l'activité.

Très rapidement des comités locaux et régionaux furent créés, et ceci parallèlement aux bureaux locaux précités.

Ces divers comités sont composés de propriétaires bénévoles qui apportent leur aide au SNPC.

Il nous est difficile de citer ici les noms de tous ces bénévoles. Nous citerons Bernard ROBERTI qui a été Président de la Régionale Wallonne et Président National, Alfred DEVREUX qui a été Président de la Régionale Bruxelloise et Président National, Michel ARCHAMBEAU qui est resté de nombreuses années Président de la section du Brabant-Wallon et a qui succéda Vanessa PAUWELS, Yan MATTHIJS et Pierre ROUSSEAU pour Charleroi, Raoul BAURAIN pour La Louvière, Jean BATAILLE de LONGPREY, Jean SAINT-GHISLAIN, Baudouin HAMBYE, Stefano PULEO pour la région de Mons, Richard HANE pour Arlon, Jean-Pierre LEPAPE et Jean-Jacques LOUMAYE pour Namur et, bien sûr, pendant toutes ces années, Olivier HAMAL pour Liège, qui est notre président national depuis 2014.

#### **6. QUELLES FURENT LES ACTIVITÉS DU SNPC PENDANT TOUTES CES ANNÉES ?**

##### **Péréquation cadastrale**

En 1979, il fut question d'une péréquation cadastrale. En effet la loi prévoit que tous les 10 ans une révision complète de tous les revenus cadastraux en Belgique doit intervenir, pour les adapter à l'évolution des loyers, suivant les localités.

L'administration du cadastre, sur instruction gouvernementale bien entendu, modifia les revenus cadastraux en se basant sur la valeur locative présumée atteinte le 1er janvier 1975.

Très vite les propriétaires de l'ensemble du pays constatèrent que ces nouveaux revenus cadastraux étaient très élevés, surtout dans certaines villes ou quartiers. N'oublions pas que la base de la taxation, même pour des biens non donnés en location et occupés par le propriétaire, est le revenu cadastral. Par

DECEMBRE 1975 N° 1

# SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES

Principale manifestation du Syndicat National des Propriétaires (S.N.P.)  
 Bruxelles : Rue Vervaeke n° 14 à 1048 Bruxelles TEL: 40223488-90  
 Wallonie : Place de l'Europe n° 3 à 4800 Liège TEL: 461 / 52.43.81  
 Flandre : De Walle n° 71 à 2000 Antwerpen TEL: 811 / 33.63.90

Editeur Responsable: M. WILHELM, Raymond 18, 1000 Bruxelles

## RE-BLOCAJE DES LOYERS C'EST FAIT! Pour 12 mois

(Certains resteront bloqués pour 3 ans)

- Revenu Cadastral Doubé pour l'imposition 1975.
- Prémonte Immobilier en augmentation continue.
- Proposition de loi de blocage des prix de terrains.

**L'EPREUVE DE FORCE AVEC LE GOUVERNEMENT EST ENGAGEE**  
**LES PROPRIETAIRES DOIVENT RELEVER LE DEFI**

Participez nombreux à la manifestation que nous organisons le

**VENDREDI 28 NOVEMBRE A 18 h.**  
 **SALLE DE LA MADELEINE**  
 Rue Desguenois 14  
 à BRUXELLES  
 (200 m de la Gare Centrale)

**CELA SERA UN TEST DE VERITE - CEUI DE LA DERNIERE CHANCE**  
**VOTRE PRESENCE EN SERA LE TEMOIN**

Ce meeting est organisé par un Front Commun composé du Syndicat National des Propriétaires (SNP), de la Fédération Nationale des Propriétaires de Belgique et du Centre pour l'Encouragement de l'Épargne et des Placements Immobilières (CEPI).

MENSUEL N° 1 Janvier 1976

# LE CRI

Organe d'opinion du Syndicat National des Propriétaires

La propriété est source de liberté, d'indépendance et de créativité

**ADHEREZ AU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES**

### LA OU DISPARAIT L'ÉPARGNE MEURT LA LIBERTÉ

La dernière semaine de l'année... l'épargne disparaît... la liberté meurt...

### D'ABORD UN CRI DE COLERE



Il est le fruit d'un... d'abord un cri de colère...

**A LIRE DANS CE NUMÉRO**

- LE BLOCAJE DES LOYERS ou L'INJUSTICE LEGALISEE** par Jacques WALCKIERS, secrétaire général adjoint. En page 2
- NOTRE ACTION 200.000 MEMBRES** LES APPELS PRESSANT POUR REUSSIR LE SUCCES DE NOTRE SYNDICAT. Le point sur le blocage des loyers. En page 3
- MIG SERVICES AUX MEMBRES WALLONS ET BRUXELLOIS**. En page 4
- NOTRE COURRIER** Le problème des loyers à Bruxelles de Jacques WALCKIERS, secrétaire général adjoint. En page 5
- LE BAL A FERME ET NOTRE ACTION** En page 6
- BREVES NOUVELLES DE LA R.T.B.** En page 7
- LES CHARGES COMMUNES EN CO-PROPRIETES**

MENSUEL N° 1 Janvier 1976

# Le cri

Organe d'opinion du Syndicat National des Propriétaires

**Editorial**  
**QUE FAIT DONC LE S.M.P. ?**  
 Par Alfred DEVREUX, Président

Le S.M.P. est une organisation... qui se bat pour la défense des intérêts des propriétaires...

MENSUEL N° 1 Janvier 1976

# le cri

Organe d'opinion du Syndicat National des Propriétaires

**LES PROPRIETAIRES... ET LES LOCATAIRES... PASSENT A LA CAISSE** → p. 7



**Immobilier et assurés: font-ils toujours bon ménage ?** → p. 6  
**Donation et succession: quels changements ?** → p. 21  
**Cercueil: le point après l'arrêt de la Cour** → p. 11

MENSUEL N° 1 Janvier 1976

# le cri

Organe d'opinion du Syndicat National des Propriétaires

**STOP FISCAL REVENUS ET PATRIMOINE: L'IMMOBILIER EST A BIEN MAL!**

Sauv de course... Région flamande... Abus de droit dans les assemblées générales.

MENSUEL N° 1 Janvier 1976

# le cri

Organe d'opinion du Syndicat National des Propriétaires

**DÉCOUVREZ NOTRE ACTION "STOP PRECOMPTE" DANS NOTRE DOSSIER**  
**PRÉCOMPTE IMMOBILIER: L'EXPLOSION**



**BRUXELLES** Comment... Les Agences... Wallonie & Flandre...

conséquent, le précompte immobilier augmentait considérablement par le simple jeu de la péréquation, mais aussi et en même temps par la nécessité pour les communes, les provinces et ensuite les régions de se financer à l'aide de cet impôt.

Le Syndicat National des Propriétaires se mobilisa et diverses manifestations furent organisées, notamment une très importante à la Madeleine à Bruxelles. Il y eut 400.000 réclamations de la part des propriétaires conseillés en ce sens par le SNPC.

Beaucoup aboutirent et le tollé suscité par cette péréquation amena les gouvernements ultérieurs à ne plus prendre une telle initiative, tout en indexant cependant le revenu cadastral d'abord forfaitairement et ensuite sur base de l'indexation générale et, ensuite, sur base de l'indice des prix à la consommation.

### Les autres combats du SNP (devenu SNPC en 2011)

Ceux-ci furent innombrables et il est impossible de les énumérer tous.

En 2005, Jacques WALCKIERS et Alfred DEVREUX qui présidait à cette époque le SNPC, les rappelèrent dans un numéro spécial du CRI.

En bref, ces combats concernaient les copropriétés, les ascenseurs et leur réglementation, le droit de préemption, de réquisition et de gestion publique, la fiscalité en général et plus spécialement la volonté de certains de taxer les loyers réels.

Pendant toutes ces années, le SNPC augmenta le nombre de ses services, notamment le service juridique qui prit une ampleur consi-



- ▶ déorable et constitue une véritable référence pour les propriétaires.

Il organisa et organise toujours un grand nombre de formations pour les propriétaires et tint de nombreuses conférences, actuellement en présentiel ou en vidéoconférence.

Plus généralement, entre 2005 et aujourd'hui, sous la direction d'Alfred DEVREUX et ensuite d'Olivier HAMAL, actuel président, le SNPC poursuit son combat en faveur de la propriété privée immobilière et fit face aux nombreux projets visant à brimer celle-ci.

Les régions wallonnes et surtout bruxelloises firent et font toujours preuve d'une imagination débordante quand il s'agit d'attaquer la propriété privée et les propriétaires immobiliers, sous prétexte de défendre la partie présumée faible. Cette position est une erreur de principe et économique.

Si l'impôt tue l'impôt, la défense exagérée des locataires nuit à ceux-ci en rétrécissant l'offre des bailleurs privés, alors que les pouvoirs publics ne remplissent absolument pas leur rôle de créateurs de logements sociaux ou assimilés.

## Copropriétés

Pendant toute son existence, le SNP se pré-occupait des problèmes que rencontraient les copropriétés. Ce fut notamment le cas des concierges et de leur logement.

Dans les années 1980, à l'initiative du SNP, la commission paritaire des concierges d'immeubles à appartements est créée (com. 323).

Le SNP mit au point, à cette époque, un contrat spécifique pour les concierges. Le SNP siègera de nombreuses années au sein de la Commission paritaire 323 qui, au fil des années, étendra son champ de compétences pour comprendre tout le personnel des copropriétés pour ensuite être étendu aux bureaux de gestion immobilière, aux syndicats et, ensuite, à l'ensemble des agents immobiliers.

Dans les années, 1980, des travaux importants dans les ascenseurs sont exigés pour les immeubles avec concierge et pas les autres (Protection des travailleurs).

Le SNP défendra l'emploi des concierges en considérant que la sécurité des ascenseurs ne peut se limiter à concerner les personnes sous contrat d'emploi.

Ultérieurement, le SNP devra défendre l'ensemble des copropriétés suite à des travaux importants aux ascenseurs qui ont été imposés. C'était sous le « lobbying » des firmes d'ascenseurs.

En 2011, le Syndicat National des Propriétaires (S.N.P.) devient le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (S.N.P.C.). Il entend défendre l'ensemble des intérêts des copropriétés. Depuis lors, il intervient notamment pour aider les copropriétés qui se trouvent face à des syndicats « indéliçats ».

Dans les années 1990, le SNPC interviendra dans l'élaboration de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété et, ensuite, dans les lois des 2 juin 2010, 13 août 2011, 15 mai 2012, 18 juin 2018 et 4 février 2020.

## 7. QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DU SNPC LORS DE SA CRÉATION ?

- ▶ Obtenir des instances compétentes le rétablissement de l'adaptation des loyers à l'exacte proportion de l'index.
- ▶ Empêcher la prorogation de la loi de blocage des loyers et intervenir pour que la péréquation cadastrale en cours ne soit pas le prétexte d'une taxation supplémentaire.
- ▶ S'opposer résolument aux mesures qui menacent directement la propriété privée immobilière telles que : extension des taxes sur la plus-value des biens immeubles, blocage des prix, majoration des centimes additionnels, des droits de succession, instauration d'un cadastre des fortunes annonciateur d'une taxe sur le capital.
- ▶ Promouvoir un urbanisme humain et plus démocratique
- ▶ Défendre le droit de propriété immobilière dans son ensemble en imposant les bailleurs comme « interlocuteur valable » et « obligé » pour l'élaboration de textes et réglementations concernant les propriétaires immobiliers.
- ▶ Promouvoir l'accès du plus grand nombre à la propriété immobilière.

## 8. JOURNAL DES PROPRIÉTAIRES - LE CRI

Il a paru indispensable, dès la création du S.N.P., que les membres et le public puissent être informés des actions, des objectifs et des services du S.N.P.

Nous pensons intéressant de reprendre quelques titres d'articles de chacun des 10 premiers numéros :

### LE CRI n° 1 : Février 1976

- > Là où disparaît l'épargne meurt la liberté
- > D'abord un cri de colère
- > Le blocage des loyers ou l'injustice légalisée

### LE CRI n° 2 : Mars-Avril 1976

- > L'épargne source de la propriété face à la surconsommation et au collectivisme.
- > Grand succès de la réunion des membres bruxellois le 12 mars 1976.
- > Pour une liberté dans la solidarité.
- > Le point quant au blocage des loyers.
- > Que faire ? Le cadastre vous demande le montant de vos loyers.

### LE CRI n° 3 : Mai 1976

- > Photo manifestation SNP-Bruxelles le 12 mars 1976
- > Loi de blocage des loyers du 10 avril 1975  
Position des partis face au blocage des loyers.

### LE CRI n° 4 : Juin-Juillet 1976

- > Préavis de grève chez les propriétaires
- > Après les propriétaires-bailleurs bientôt ponction Fiscale des autres
- > Propriétaires.

### LE CRI n° 5 : Septembre 1976

- > Lettre ouverte au Ministre HERMAN
- > Nouvelles de nos trois régionales
- > Le S.N.P. interroge les partis

### LE CRI n° 6 : Octobre 1976

- > Propriétaires, vous devrez bientôt passer à l'action.
- > Les propriétaires épargnants immobiliers ne sont pas des profiteurs.
- > Comment et pour qui voter.

### LE CRI n° 7 : Novembre 1976

- > Un syndicat des propriétaires. Pourquoi ?
- > Blocage des loyers - Préparons-nous à l'action.

### LE CRI n° 8 : Novembre 1976- Edition spéciale

- > Halte à l'étatisation de la propriété
- > Appel à manifester à Liège le 19 novembre 1976 et à Bruxelles le 22 novembre 1976

### LE CRI n° 9 : Décembre 1976

- > Eclatant succès de nos manifestations de Bruxelles et Liège
- > La propriété au gré des vagues politiques

## 9. CONCLUSION

Nous avons voulu rappeler les débuts de la création du Syndicat National des Propriétaires (S.N.P.) devenu maintenant le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (S.N.P.C.)

Nous devons malheureusement constater que la propriété immobilière est plus que jamais attaquée par diverses lois et réglementations auxquelles le S.N.P.C. s'attaque tant au niveau politique que par des recours en justice.

Les propriétaires et copropriétaires membres du S.N.P.C. doivent être conscients du fait que durant de nombreuses années, tant au niveau fédéral, régional que communal, des propriétaires bénévoles se sont dévoués pour défendre les objectifs fixés. Et c'est encore le cas aujourd'hui. Remercions-les. ■

**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**



# LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE À BRUXELLES

Par Vincent DEFRAITEUR, Avocat au barreau de Bruxelles (www.vda-law.be), Assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis



Après avoir profondément modifié la procédure d'expulsion et instauré une trêve hivernale par une ordonnance du 22 juin 2023, le législateur bruxellois a voté le 19 septembre dernier une autre ordonnance instaurant un droit de préférence en faveur du locataire en cas de mise en vente du bien qu'il occupe.

Cette réglementation implique de nouvelles obligations à charge du bailleur bruxellois.

1. Le bénéficiaire de ce droit de préférence est le locataire d'un bail de résidence principale à Bruxelles, domicilié dans les lieux, pour autant que ce bail ne soit pas (ou plus) un bail de courte durée.

Rappelons que le bail de courte durée est conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Le locataire n'est pas le seul titulaire de ce droit de préférence : ce droit est étendu à sa famille, à savoir son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants et ceux de ce dernier, pour autant toujours que ce membre de la famille soit domicilié dans les lieux.

Sont donc exclus les locataires qui ne sont pas domiciliés dans les lieux au jour où naît ce droit de préférence, mais aussi les locataires d'un bail de colocation ou d'un bail étudiant.

2. Si, à ce jour, l'ordonnance n'est pas encore publiée, d'après nos informations, ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Elles trouveront à s'appliquer à toute décision de mise en vente prise à dater de cette date. La nouvelle ordonnance s'applique donc aux baux en cours.

3. La mise en œuvre de ce droit de préférence

oblige le bailleur, mais aussi d'autres intervenants. La marche à suivre est la suivante.

Ainsi, **dans un premier temps**, il revient au bailleur d'avertir son locataire de son intention de vendre le bien. Cette information constitue une véritable « offre de vente ». Cette offre doit être complète, ferme et précise : elle doit viser le bien, sa description, sa désignation cadastrale et le prix sollicité. Le locataire dispose alors de 30 jours pour prendre position à dater de la réception de cette offre.

En cas d'acceptation, cette acceptation vaut vente. Le transfert de propriété est toutefois différé à la signature de l'acte authentique, de même que le paiement du prix, sous réserve d'un éventuel acompte.

Si le locataire ne prend pas position, il est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit. Le bailleur est alors libre de contracter avec un tiers aux mêmes conditions, ou à des conditions plus avantageuses pour lui (un prix plus élevé que celui offert au locataire par exemple).

Dans le cas inverse, la prudence commande : si le locataire ne donne pas suite à l'offre originale et que, dans le cadre du processus de mise en vente, le bailleur devait in fine vendre à des conditions plus avantageuses pour l'acquéreur (par exemple un prix moins élevé), le bailleur devra reformuler une offre de vente à son locataire qui, désormais, disposera de

7 jours à compter de la réception de cette nouvelle offre pour prendre position.

**4 Dans un second temps**, une nouvelle obligation incombe à l'agent immobilier ou au notaire chargé de la vente. Le texte prévoit en effet que cet intervenant doit s'inquiéter du respect, par le bailleur-vendeur, de ses obligations et, le cas échéant, les pallier. Ainsi, si l'un de ces intervenants constate que le bailleur n'a pas proposé le bien à son locataire, le texte dit qu'il devra lui-même y procéder. Cette formulation nous étonne. Nous pensons que par facilité, l'agent immobilier ou le notaire devra enjoindre son client de notifier son intention au locataire, pour éviter d'écrire en son nom, et se garder la preuve de cette injonction.

**5. Dans un troisième temps**, si le notaire chargé de la vente devait encore constater, alors qu'un compromis est signé avec un tiers acquéreur, que ce droit n'a pas été mis en œuvre préalablement, il devra notifier au locataire, au plus tard 60 jours avant la passation de l'acte authentique, la copie de ce compromis afin de permettre au locataire d'exercer son droit dans les 30 jours de la réception de cette notification.

Dans ce cas, le droit de préférence se mue en un véritable droit de préemption puisque si le locataire exerce son droit, il prend la place du candidat acquéreur.

**6.** Le texte prévoit des garanties similaires pour le locataire en cas de mise en vente publique du bien.

Ainsi, et en résumé, en cas de vente publique dématérialisée (la plus courante actuellement), le notaire devra notifier au locataire le cahier des charges au moins 30 jours avant la mise en vente et il reviendra au locataire d'indiquer s'il entend exercer son droit. Dans l'affirmative, il devra indiquer le prix maximum qu'il propose. Si le montant de la dernière enchère est inférieur ou égal au prix proposé par le locataire, ce dernier remporte la vente au prix de la dernière enchère. Si, à l'inverse, le prix des enchères excède le prix proposé par le locataire, ce dernier est déchu de son droit.

**7.** En cas de non-respect par le bailleur du droit de préférence de son locataire, ce der-

nier se voit nanti d'une action subrogatoire qu'il peut intenter contre l'acquéreur, afin de devenir propriétaire du bien à sa place, moyennant remboursement du prix payé par ce dernier.

Cette procédure verra également la présence du bailleur-vendeur à la cause pour lui permettre, le cas échéant, de contester le non-respect du droit de préférence allégué par le locataire.

Au vu de leurs obligations spécifiques, la mise à la cause du notaire ou de l'agent immobilier et du notaire sera sans doute opportune.

Le locataire disposera d'un délai d'un an à dater de la transcription de la vente pour intenter son action. Au-delà, il sera trop tard.

A notre sens, outre cette action subrogatoire spécifique, le locataire évincé pourra aussi engager la responsabilité de son ancien bailleur en indemnisation de la perte d'une chance, selon les règles classiques.

**8.** Certaines ventes privent toutefois le locataire de cette faculté. Le texte en vise une dizaine. Citons, sans entrer dans les détails, la vente opérant au sein de la famille (1°), la cession d'usufruit ou de nue-propriété (2°), la cession immobilière opérant dans le cadre de fusions, scissions ou liquidations de sociétés (3°), la vente à sa propre société (4°), la cession de droits indivis entre indivisaires (5°), la vente d'un bien frappé par un arrêté d'inhabitabilité (8°).

Lorsque le bien vendu comporte plusieurs logements, les locataires ne disposent pas non plus de ce droit, car cela impliquerait de devoir diviser l'immeuble et de créer une copropriété (9°).

Il existe également deux exceptions en faveur des pouvoirs publics : lorsque le bien est cédé à une autorité publique en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général (6°) ou lorsque le bien fait l'objet d'un arrêté d'expropriation (7°).

Le locataire est enfin également déchu de son droit de préférence si le bien avait déjà fait l'objet, avant la conclusion du bail, d'une promesse de vente envers un tiers et que ce dernier exerce son droit (10°). ■



# LA CRISE DU LOGEMENT EN FRANCE

Par Gilles Rigotti, Président de la Régionale wallonne du SNPC-NEMS



La France connaît actuellement une grave crise du logement sur tout son territoire. La Fondation Abbé Pierre estime à 12 millions le nombre de personnes directement ou indirectement touchées. Les causes de cette grave problématique ne sont pas sans rappeler la situation qui semble s'installer progressivement en Belgique.

## LA SITUATION ACTUELLE FRANÇAISE

La crise actuelle du logement en France se caractérise par un nombre croissant de personnes qui ne trouvent pas un logement adéquat. La Fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport avance le chiffre de 4,1 millions de personnes mal logées ou en absence de logement en France en 2022. Par ailleurs, 2,5 millions de personnes seraient en attente de l'attribution d'un logement social. Le délai d'attente peut aller jusqu'à 8 ans. Il y a donc un nombre très important de français et françaises qui cherchent actuellement à (mieux) se loger.

D'autre part, la FNAIM (la Fédération Nationale de l'Immobilier) annonce dans son dernier sondage que 73% des agences constatent une diminution des biens offerts à la location et cette baisse serait évaluée à 34% en 2022 par rapport à 2021. Selon les chiffres de Seloger.com, il y a une diminution de 18% du nombre de logements disponibles à la location. De plus, la vente immobilière est en net recul puisque la vente d'appartement neuf aurait chuté de 24% entre 2021 et 2022 tandis que pour les logements individuels, une baisse de 31% aurait été constatée en 2022.

### COMMENT EXPLIQUER CETTE SITUATION ?

La crise française est évidemment multifactorielle. Sans chercher à l'exhaustivité, nous allons examiner plusieurs facteurs clés régulièrement mis en avant par les spécialistes français et qui pourraient être analysés

au regard de la situation belge.

### PREMIER FACTEUR : UN DURCISSEMENT DE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

L'accès à la propriété immobilière s'est très largement réduit depuis quelques années et particulièrement depuis l'épidémie de COVID-19. Le responsable tout désigné est évidemment le durcissement des capacités de crédit par la hausse des taux d'intérêts, réduisant les possibilités d'achat.

Les primo acquéreurs ne sont pas les seuls concernés car lorsqu'un propriétaire souhaite par exemple vendre son bien actuel pour acquérir un bien plus adapté à sa situation de famille, ses conditions de crédit seront également plus contraignantes que par le passé et il ne sera pas en mesure de vendre son immeuble actuel à un prix utile comme nous le verrons ci-après.

### DEUXIÈME FACTEUR : LA SATURATION DU PARC SOCIAL

Le deuxième facteur de la crise réside dans le fait que le parc social français est très largement saturé. Comme nous l'évoquions en introduction, 2,5 millions de personnes sont en attente de l'attribution d'un logement social, avec un délai pouvant atteindre 8 ans. Les constructions entreprises pour créer des nouvelles places sont très largement insuffisantes pour satisfaire les demandes. En outre, la rotation des occupants est en nette baisse (7,8% en 2022) ce qui signifie que les logements existants ne génèrent pas assez de nouvelles places pour faire face aux demandes.



### TROISIÈME FACTEUR : LE RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION

En France, il est nécessaire de construire ou rénover 518.000 logements par an jusque 2040 pour faire face à la demande. Or, actuellement le rythme moyen est de 350.000 à 400.000. Il y a donc une différence de 150.000 logements par an qui ne sont pas construits ou rénovés. Ce sont autant de familles qui ne peuvent être (correctement) logées.

### QUATRIÈME FACTEUR : LES MESURES QUI DÉCOURAGENT DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

De nombreuses normes ont été prises ces dernières années, lesquelles ont eu pour effet de mettre directement les propriétaires occupants ou bailleurs à contribution (financière) ou face à des difficultés croissantes. Ces mesures ont pour conséquence directe de décourager l'investissement locatif.

La loi de performance énergétique des bâtiments qui impose aux propriétaires bailleurs de mener des rénovations parfois lourdes pour pouvoir poursuivre la location est évidemment connue de tous dans

l'hexagone. Les obstacles à l'application sur le terrain sont légion : difficulté financière, hausse des taux d'intérêts des prêts travaux, hausse des coûts de la construction, marché saturé, nécessité d'un accord de la copropriété pour mener des travaux importants, délai de traitement des demandes de primes, etc.

Il n'y a toutefois pas que la rénovation qui pèse lourd dans la balance. En effet, plusieurs mesures financières poussent les bailleurs à reconsidérer leur investissement : certaines municipalités ont augmenté parfois drastiquement la taxe foncière, une vingtaine de villes ont mis en place le plafonnement des loyers, absence de lutte contre le skat, etc.

L'une des conséquences est que certains propriétaires préfèrent désormais mettre en vente leur bien plutôt que de s'engager dans l'aventure de la rénovation ou de maintenir le bien en location. Le rendement n'étant plus assuré, un placement financier pourrait être avantageux le temps que le marché se stabilise. Néanmoins, compte tenu de la baisse des opérations d'achat comme exposé ci-avant, le marché est moins dynamique qu'auparavant et les biens mis en vente ne



- ▶ trouvent parfois pas rapidement acheteur, avec un nombre de désistement rarement constaté. Sur presque tout l'ensemble du territoire français, le prix de vente des immeubles a diminué. Pendant la mise en vente, le propriétaire occupant ne libère pas son logement et le bailleur ne reprend pas de locataire. Le bien n'entre donc pas sur le marché locatif.

## EN BELGIQUE

Chez nous, quelques voix de spécialistes se font entendre pour alerter les autorités politiques au sujet de la crise du logement et de l'immobilier dans son ensemble qui semble se profiler. Reprenons les facteurs de la crise française en examinant les chiffres belges.

### L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

En Belgique aussi les taux d'intérêts des crédits hypothécaires ont augmenté drastiquement. Les conditions d'apport sont plus contraignantes. La performance énergétique des bâtiments devient un critère de prêt ou d'influence du taux. En un an, selon le secteur bancaire, la demande de crédit hypothécaire aurait baissé de 36% sur les 6 premiers mois de 2023. Du côté des notaires, les transactions immobilières générales auraient quant à elles diminué de 4,2%. Selon les chiffres de la Fédération du notariat, les actes de vente sont en recul de 19 % et les actes de crédit de 32% sur la première moitié de l'année 2023 par rapport à l'année précédente. Les candidats acquéreurs seraient moins nombreux et le délai d'attente pour vendre un bien serait en augmentation.

### LE PARC SOCIAL

Selon Statbel, la Belgique comptait 5.381.600 logements en 2022, qui se répartissaient comme suit :

- > 3.149.871 en Flandre
- > 1.678.583 en Wallonie
- > 553.307 en Région de Bruxelles-Capitale

Selon Housing Europe et l'Union sociale pour l'habitat, en Belgique :

- > 66% des logements sont occupés par leur propriétaire
- > 23,5% des logements sont loués par le privé
- > 8,9% sont des logements à loyers subventionnés ou sociaux (dont 6% sont des logements sociaux)
- > 1,6% sont occupés d'une autre manière ou inconnue.

Selon les informations données à la presse, la Wallonie compterait 103.000 logements sociaux et 40.000 candidats en attente contre 40.000 logements sociaux à Bruxelles avec une liste d'attente de 50.000 ménages.

### LA SITUATION DE LA CONSTRUCTION

Le secteur de la construction n'est pas à la fête et ressent un réel ralentissement. Les caisses des entreprises et des pouvoirs publics sont vides, reportant certains projets. Le durcissement de l'accès à la propriété et au crédit réduit les projets et les chantiers, ce qui est un comble quant on connaît les ambitions de rénovation de la Belgique d'ici 2030 et du chemin qui reste à parcourir. De plus, Embuild a annoncé en septembre 2023 que les coûts de la construction avaient augmenté de 25% en deux ans, soit autant qu'entre 2008 et 2019. Enfin, les délais pour obtenir les permis et autorisations sont de plus en plus longs ce qui freine la construction.

### LES MESURES QUI IMPACTENT NÉGATIVEMENT LES PROPRIÉTAIRES

La Belgique connaît également son lot de mesures qui ont directement un impact sur les propriétaires. Le lecteur du CRI les identifie aisément et est-il vraiment nécessaire de les nommer : le plafonnement de l'indexation, les obligations de rénovation, le système des primes qui ne suit pas, le moratoire hivernal, les nouvelles dispositions au sujet de l'expulsion, le nouveau droit bruxellois de préemption pour le locataire, l'augmentation parfois explosive du précompte immobilier, le spectre d'une réforme fiscale sur les loyers, l'encadrement des loyers, etc.

## LES SPÉCIFICITÉS À LA BELGE

Il ne serait pas possible de terminer cette analyse sans évoquer quelques spécificités bien belges pour tempérer le risque de crise. En effet, tout d'abord et contrairement à nos voisins, les salaires ont été indexés ce qui en principe permet de conserver du pouvoir d'achat. En outre, les frais annexes aux opérations immobilières sont beaucoup plus importants en Belgique qu'en France (et ailleurs), comme par exemple les droits d'enregistrement. Cette charge supplémentaire peut amener le propriétaire à éviter de revendre trop vite son bien immobilier. De plus, rappelons qu'en Belgique, un grand nombre de ménages sont propriétaires et occupent leur (unique) logement. Enfin, si la Belgique se distingue de la France, les Régions sont également très différentes dans leurs réalités respectives puisque

Bruxelles compte 60 % de locataires, 34 % en Wallonie et 26% en Flandre. Le marché locatif dans la Région de Bruxelles-Capitale est donc très différent de la réalité du reste du pays.

## CONCLUSION

La France connaît une crise de l'immobilier et surtout du logement qui est pour partie le fruit de son histoire propre. Toutefois, certains facteurs de crise semblent très nettement transposables à la réalité actuelle de notre pays. La crise française devrait alerter les autorités politiques belges quant aux conséquences d'une politique de l'immobilier et du logement sans réelle vision à long terme et concertée entre les Régions. Le risque d'une crise de l'immobilier et du logement à la sauce belge ne peut être raisonnablement écarté. ■



LE PERFECTIONNISME  
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK  
Agrégé 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



# LES PROPRIÉTAIRES PREJUDICIÉS PAR LA CONTAMINATION DU PFAS POURRONT-ILS, DEVANT LES TRIBUNAUX, INVOQUER LA THÉORIE DES TROUBLES DE VOISINAGE ?

Par Pierre ROUSSEAU, Avocat et Président du SNPC de CHARLEROI



Cette question, d'actualité, est bien naturellement sensible et dès lors son analyse périlleuse. Le scandale des PFAS en Belgique a mis en lumière la défaillance de la communication sur sa présence dans l'eau « potable » wallonne à plusieurs niveaux, tant politique qu'administratif. La position de la Ministre Wallonne de l'Environnement reste fragile.

**M**ais nous ferons choix de ne pas aborder cette question de nature plus politique, pour nous en tenir à la position juridique possible à prendre à l'égard du pollueur, responsable de la concentration de PFAS.

Rappelons tout d'abord que les PFAS sont des substances chimiques largement utilisées dans de nombreux produits de consommation courant tels que les revêtements auto-adhésifs, les emballages alimentaires, les textiles, les cosmétiques et les produits de nettoyage.

Ils sont également présents dans l'eau potable, les sols (ce qui intéresse plus particulièrement les propriétaires de ceux-ci) et l'air.

Ils sont considérés comme des polluants émergents.

Le seuil accepté pour les PFAS varie selon les pays et les régions ainsi que selon le type de PFAS et les matrices environnementales (eau ou sol ou air, etc.).

Il n'existe pas de normes internationales **uniques** pour les PFAS mais certains organismes ont émis des recommandations ou des directives à ce sujet.

Sur le plan des normes applicables, il y a des discussions possibles et, partant, soutenir une responsabilité dans le chef du pollueur uniquement pour non-respect de ces normes risque d'être mal aisé.

Est-ce à dire que « *le pollueur* » ne peut encourir aucune condamnation ?

Nous avons trouvé une décision intéressante du 5<sup>ème</sup> canton de la Justice de Paix d'ANVERS du 13 mai 2023 liée à des valeurs PFAS anormalement hautes dans le sol de leur propriété mais aussi dans le corps des propriétaires... (le sang).

Nous résumerons ici ce qui se trouve dans le sommaire de la décision (Journal des Juges de Paix, juillet-août 2023, La CHARTE, p. 245).

*« L'existence de la pollution ressort des déclarations de la partie défenderesse elle-même lors de la Commission d'Enquêtes Parlementaires, ce qui constitue un aveu extrajudiciaire. »*

**Le titulaire d'un permis pour une activité polluante n'est pas exclu, par définition, sur la seule base du permis, de la responsabilité pour un trouble de voisinage.**

*Le caractère excessif du trouble de voisinage ressort des valeurs PFAS anormalement hautes dans le sol et dans le corps (le sang) des parties demanderesse.*

*Le trouble de voisinage est imputable à la partie défenderesse puisque la concentration des PFAS, cartographiée par l'Administration flamande, est la plus élevée dans la Province d'ANVERS tout autour de l'établissement de la défenderesse.*

*Le rétablissement de l'équilibre n'est pas obtenu par un assainissement du sol, qui est une question de droit public mais par le paiement d'un montant provisionnel suite à la perte d'un droit de jouissance et d'usage vu la rupture d'équilibre... »*

Gageons que cette décision rendue avant l'épisode PFAS en Wallonie, va donner « certaines idées » à des propriétaires dont le sol est contaminé, voire même dont la santé (vu la concentration dans le sang) pourrait être altérée.

La force de ce jugement est de s'être placée non sur le terrain de la responsabilité quasi délictuelle requérant la démonstration certaine d'une faute mais sur celui des troubles de voisinage ne requérant pas cette démonstration.

Cette théorie, avant notre nouveau Code Civil, n'avait qu'une assise jurisprudentielle mais son entrée dans notre Code Civil, dans des litiges de nature environnementale, va permettre au Magistrat de disposer « d'une certaine marge de manœuvres » en étant guidé par « l'équilibre » à respecter entre les propriétaires de fonds voisins.

Il faut toutefois relever que, selon la théorie des troubles de voisinage, ces fonds (entre la propriété et la zone contaminée) ne doivent pas nécessairement être contigus.

Et, comme précisé dans le sommaire de la décision, le permis qui aurait été délivré par les autorités pour l'activité qui a pollué, ne constitue nullement un obstacle à l'examen de l'existence de ce trouble.

La théorie des troubles de voisinage s'articule autour des principes suivants :

- a. Chacun est en droit de jouir normalement de son bien.
- b. Les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leur propriété.
- c. Un équilibre est établi une fois fixés les rapports entre les propriétés voisines.

Et cet équilibre est établi compte-tenu des charges normales résultant du voisinage (là est la pouvoir d'appréciation du Tribunal).

Il doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires.

- d. Un fait **non fautif** peut rompre cet équilibre en imposant un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires de voisinage.
- e. Le fauteur du trouble ou le perturbateur doit une juste et adéquate compensation qui rétablit l'équilibre (voir notre article sur cette question avec les principes y développés dans LE CRI numéro 452, mars 2021, pp. 30 et suivantes).

Revenons au PFAS et à ses conséquences.

Après que la partie préjudiciée, vraisemblablement éclairée par les analyses entreprises par les Bourgmestres actuellement avertis du danger, vante ce taux « anormalement » élevé en lien avec l'activité d'une entreprise proche, et mette en avant « la rupture d'équilibre », encore faut-il qu'il établisse son préjudice et comment rétablir « cet équilibre »...

Le Juge de Paix d'ANVERS s'est gardé d'imposer un assainissement du sol considérant qu'il s'agit alors d'une question de droit public.

Il apparaît donc considérer que c'est le paiement d'une somme, suite à la perte d'un droit de jouissance et d'usage qui peut rétablir « un certain équilibre ».

Va-t-on voir sous peu des actions judiciaires entreprises par des propriétaires préjudiciés (mais aussi peut-être par des consommateurs d'eau de distribution), actions basées sur la théorie des troubles de voisinage ? Nous suivrons cette évolution. ■



# BRUXELLES LABORATOIRE LÉGISLATIF POUR LA WALLONIE ?

Par **Gilles Rigotti**, Président de la régionale wallonne du SNPC-NEMS  
et **Patrick Willems**, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Plusieurs de nos membres nous ont fait part de leur regret de recevoir dans LE CRI beaucoup d'informations sur l'actualité politique ou législative de Bruxelles au détriment de la Wallonie. Nos membres ne doivent cependant pas minimiser l'enjeu des dossiers bruxellois, ni ignorer les combats que nous menons et les recours introduits pour notre région. En effet, il faut bien reconnaître que la crise du logement que connaît Bruxelles a nourri nombres de débats et de textes législatifs pris à l'encontre des bailleurs. Notre action à Bruxelles vise aussi à éviter un effet de contagion en terres wallonnes.

## 1. LA LÉGISLATURE 2019 – 2024 À BRUXELLES : CHAUD DEVANT

La législature 2019-2024 aura été menée tambour battant contre les bailleurs par le gouvernement bruxellois et il n'y pas eu 6 mois consécutifs sans une nouvelle flèche décochée : commission paritaire locative, droit de préférence, moratoire « covid », moratoire hivernal, gel de l'indexation, plafonnement des indexations selon le PEB... Autant de dossiers qui ont obligé le SNPC à être sur tous les fronts.

Si la Wallonie se fait plus discrète et avance en respectant un certain équilibre dans la législation du bail, il faut noter qu'elle a cependant fini par emboîter le pas de la Région de Bruxelles-Capitale et l'a même devancée sur certains dossiers comme, par exemple, l'instauration d'un moratoire sur les expulsions hivernales.

Il est dès lors tout à fait élémentaire que notre action soit immédiatement concentrée sur chaque nouvelle attaque contre les propriétaires, peu importe la Région depuis laquelle elle est débattue.

## 2. BRUXELLES, UN LABORATOIRE SUIVI DE PRÈS

Nos membres doivent en être bien conscients : ce qui se passe à Bruxelles est observé très attentivement par les autres Régions, que ce soit au niveau de l'accueil par la population mais aussi au regard de la validité législative. Prenons l'exemple de l'ordonnance bruxelloise qui modifie la procédure judiciaire en matière de contentieux locatif pour allonger les délais et retarder le plus possible les expulsions. Il est évident que la Flandre et la Wallonie seront attentives aux résultats du recours introduit par le SNPC et agiront en conséquence.

## 3. DES RECOURS AUSSI EN WALLONIE

Il n'en reste pas moins que le SNPC est également mobilisé sur tous les fronts et également en Région wallonne. Outre notre action de lobbying, nos participations à des groupes de travail et nos contacts réguliers avec les cabinets ministériels, deux recours ont été introduits :

1. Un recours contre le plafonnement ou suppression de l'indexation des loyers selon le certificat PEB.  
Ce recours pourrait aboutir à l'annulation de cette législation et dès lors

## NOS MEMBRES DOIVENT EN ÊTRE BIEN CONSCIENTS : CE QUI SE PASSE À BRUXELLES EST OBSERVÉ TRÈS ATTENTIVEMENT PAR LES AUTRES RÉGIONS, QUE CE SOIT AU NIVEAU DE L'ACCUEIL PAR LA POPULATION MAIS AUSSI AU REGARD DE LA VALIDITÉ LÉGISLATIVE.

permettrait le retour à une indexation normale

2. Un recours contre le moratoire wallon sur les expulsions entre le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et le 15 mars 2023.

Si ces recours ont un coût – supporté par les cotisations de nos membres et leurs dons sur le compte ouvert à cet effet – leurs résultats peuvent être déterminants pour les bailleurs.

En effet, le SNPC examine chaque nouvelle attaque contre les bailleurs pour en vérifier l'opportunité et la régularité au regard de la loi. Le SNPC ne boude pas le combat en Région Wallonne et est-il besoin de le rappeler, un important recours devant la Cour constitutionnelle avait été gagné en 2017 contre le décret wallon du 3 mars 2016 qui visait à réaliser un saut d'index des loyers des biens immeubles donnés en location sur le territoire de la Région wallonne comme résidences principales. Cette décision et surtout la motivation qui est faite par la Cour sont très utiles dans nos discussions avec les pouvoirs publics.

### 4. LA STABILITÉ EN WALLONIE

A l'inverse de Bruxelles, la Wallonie connaît une actualité législative en matière de logement moins rocambolesque et surtout beaucoup plus apaisée. Il est dès lors normal que nous ayons moins de sujets brûlants à communiquer à nos membres. Nous voudrions

rappeler également que le SNPC souhaite avant tout la stabilité pour le régime juridique du logement. Tout changement drastique ou pris en urgence oblige les propriétaires à devoir se retourner en catastrophe et parfois cela est tout simplement impossible. Nous mobilisons notre action à la fois pour défendre les propriétaires contre les attaques à leur droit de propriété mais également pour tenter de maintenir une certaine stabilité et accessibilité de la législation.

Si nous devons résumer notre propos, il faudrait simplement rappeler que l'action du SNPC est menée où se trouve l'attaque contre les bailleurs et il ne ménage pas sa peine pour protéger ses membres, peu importe la Région où elle est portée. Si actuellement il y a beaucoup à dire sur la Région de Bruxelles, nous espérons bien que cela ne se propage pas au Sud du pays. ■

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



# TOUT COMPRENDRE SUR L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE LOCATIVE

Par **Judith Lopes**, formatrice/consultante en gestion locative et photographe immobilier  
[www.judithlopes.com](http://www.judithlopes.com)



Il est indéniable qu'un accident peut survenir à tout moment, qu'il s'agisse d'une simple bougie oubliée ou d'une fenêtre mal fermée, entraînant potentiellement des dommages considérables.

**É**tant donné que les coûts de réparation pour de tels dommages sont souvent conséquents, il est impératif que votre locataire soit couvert par une assurance responsabilité civile locative. Cette assurance couvre sa responsabilité en cas de dommages causés au bâtiment par sa faute ou sa négligence.

### MAIS UN LOCATAIRE EST-IL RÉELLEMENT CONTRAITÉ DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE LOCATIVE ?

En matière de bail d'habitation, la réponse va dépendre de la Région où se situe l'immeuble.

Puisqu'en Belgique nous aimons faire dans le compliqué, la réglementation diffère en Région Wallonne et en Région Bruxelloise.

Seule la Région Wallonne décide d'imposer au locataire de souscrire cette assurance conformément à l'article 17 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Ce dernier spécifie d'ailleurs que le locataire doit souscrire cette assurance avant son entrée dans les lieux et apporter annuellement la preuve au bailleur du paiement des primes.

En revanche, à Bruxelles, pour l'instant (mais un avant-projet d'ordonnance refor-

mant la législation sur le bail envisage l'adoption d'une mesure analogue à ce qui existe en Région wallonne), aucune obligation n'impose au locataire de souscrire une telle assurance. Le Code bruxellois du logement ne dit en effet aucun mot à ce sujet.

Pour pallier à ce manquement, il est donc très important que le bailleur fasse preuve de vigilance et insère, dans son contrat de bail, une clause contraignant le locataire à souscrire une assurance responsabilité civile locative.

A défaut, le locataire ne sera aucunement contraint de contracter cette assurance.

Si, au niveau du principe, cela ne change rien à la responsabilité du locataire, cela peut devenir très problématique si, dans les faits, il est incapable financièrement d'indemniser le bailleur pour les dégâts causés au bâtiment.

Un bailleur prudent et diligent aura, quant à lui, souscrit une assurance incendie (également appelée assurance habitation) couvrant les éventuels dégâts causés à sa propriété donnée en location. Si cette assurance incendie n'est pas obligatoire je ne peux que vous inciter à souscrire cette assurance car elle est essentielle.



IL EST IMPÉRATIF  
QUE VOTRE LOCATAIRE  
SOIT COUVERT PAR  
UNE ASSURANCE  
RESPONSABILITÉ CIVILE  
LOCATIVE.



- ▶ A la lecture des considérations précédentes, vous pourriez vous faire la réflexion suivante : si le propriétaire souscrit une assurance habitation, il n'est donc pas nécessaire d'inviter le locataire à contracter une assurance responsabilité civile locative puisque le bailleur sera de toutes manières indemnisé par son propre assureur qui, par la suite, se retournera contre le locataire responsable pour récupérer ses billes.

Et pourtant, malgré la souscription d'une assurance habitation, il reste impératif d'enjoindre le locataire à souscrire une police d'assurance responsabilité civile locative.

Dans le cas contraire, l'assureur habitation n'indemniserait le propriétaire qu'à la suite d'une longue procédure judiciaire à l'encontre du locataire et ce, une fois que sa responsabilité aura été officiellement retenue et que le montant des dégâts aura été fixé par un expert judiciaire.

Et, comme vous le savez peut-être, les procédures judiciaires sont longues, très longues...

Si, par contre, le locataire dispose d'une assurance responsabilité locative, la procédure peut aller beaucoup plus vite : chacune des compagnies d'assurances envoyant leurs propres experts pour débattre sur la responsabilité et sur le montant des dégâts.

Toutefois, cette façon de procéder continue à présenter des inconvénients pour le propriétaire immobilier, à savoir :

- ▶ Il ne doit pas oublier de contrôler annuellement la preuve de paiement des primes d'assurance par le locataire ;
- ▶ Il peut exister des discussions quant au montant assuré dans le contrat d'assurance du locataire (évidemment, plus le montant assuré est faible, plus petite sera la prime) ;
- ▶ Si le locataire paie mensuellement son assurance, il n'est pas possible au bailleur de contrôler chaque mois le

versement de la prime d'assurance. Il est dès lors possible que le locataire ne soit plus assuré, sans que cette information ne soit jamais portée à connaissance du bailleur ;

- ▶ Le locataire pourrait refuser d'introduire une déclaration de sinistre s'il estime que sa responsabilité n'est pas engagée ou que les dégâts ne sont pas suffisamment importants.
- ▶ Même si le locataire est valablement assuré, le bailleur devra tout de même attendre que les experts des compagnies d'assurances s'accordent sur les responsabilités et le montant des dégâts avant d'obtenir une indemnisation (voire que ces questions soient tranchées par les tribunaux).

Afin de palier ces différentes problématiques, il est possible de recourir à une solution magique dénommée : « **Clause d'abandon de recours** ».

Par ce mécanisme, le propriétaire demande à son propre assureur incendie de couvrir la responsabilité civile locative de son locataire.

Ainsi, l'assureur incendie prendra en charge l'indemnisation des dégâts causés à l'immeuble par la faute du locataire sans qu'il ne puisse, par la suite, lui réclamer les montants déboursés.

Grâce à la clause d'abandon de recours, le bailleur s'assure que :

1. La prime d'assurance est belle et bien payée ;
2. Le montant assuré correspond à la réalité ;
3. Il n'y a plus qu'un seul intervenant, à savoir la compagnie d'assurance incendie du bailleur. Par conséquent, il n'existera plus de discussions sur la responsabilité et seul l'expert de la compagnie d'assurance habitation fixera le montant des dégâts.

Evidemment, qui dit extension de garan-

ties dit prime d'assurance plus élevée.

Il est cependant possible, pour le bailleur, d'intégrer dans le contrat de bail, une clause précisant que le coût de cette surprime devra être pris en charge directement par le locataire. Tout bailleur prudent indiquera également que le locataire prendra en charge le coût de l'éventuelle franchise en cas de sinistre survenu par sa faute.

Si je ne peux que vous conseiller de recourir à la clause d'abandon de recours dans le cadre de la gestion locative de vos biens immobiliers, je me dois toutefois de préciser qu'elle peut aussi créer des inconvénients pour les locataires.

En effet, la clause d'abandon de recours ne couvre que la responsabilité civile du locataire à l'égard du propriétaire bailleur mais ne couvre pas sa responsabilité civile à l'égard de toute autre personne telles que les voisins (par exemple si l'incendie venait à se propager). De plus, l'assureur prendra en charge l'indemnisation du propriétaire pour les dégâts au bâtiment mais n'interviendra pas pour les dégâts aux biens personnels du locataire se trouvant dans les lieux.

Ainsi, si le locataire souhaite être assuré, il devra souscrire des assurances complémentaires.

Enfin, comme pour le bailleur dans la situation inverse, le locataire peut se retrouver face à un bailleur qui refuse de déclarer un sinistre. Il n'est également pas en mesure de vérifier le paiement de la prime d'assurance par le bailleur.

Par conséquent, il n'existe pas de solution parfaite qui viendrait satisfaire l'ensemble des parties. Il est toutefois très utile, pour le propriétaire, de souscrire une police d'assurance habitation avec clause d'abandon de recours à l'encontre du locataire d'autant plus s'il répercute le coût de cette surprime au locataire.

Pour conclure, terminons par évoquer une évidence : l'assureur incendie du bailleur ou l'assureur responsabilité civile du locataire ne prendra en charge que les dégâts au bâtiment causés par un risque couvert par leur police d'assurance respective. Ainsi, si certains dégâts locatifs pourraient être couverts, comme le bris de glace, la majorité des dégâts locatifs ne pourront pas être indemnisés et devront être pris en charge directement par le locataire (ce qui est bien dommage). ■



**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](mailto:bpv@bpvimmo.be)

+32 (0) 496 55 40 52

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



LA BAISSÉ DES DROITS DE SUCCESSION SERA-T-ELLE UN ENJEU POUR 2024 ?

# LA BELGIQUE TOUJOURS UN DES MEILLEURS ÉLÈVES EN MATIÈRE D'ÉGALITÉ PATRIMONIALE

Par Louis de Clippele, rédacteur



Avec les élections de 2024 qui approchent, certains partis politiques évoquent la possibilité d'augmenter davantage la taxation des patrimoines, notamment en ce qui concerne les droits de succession, dans le but de « lutter contre les inégalités ».

**C**ependant, où en est la Belgique par rapport à ses pays voisins et aux autres nations occidentales en matière d'inégalités patrimoniales ? Se trouve-t-elle en mauvaise posture, ce qui expliquerait la nécessité de rattraper son retard ?

Que du contraire. La Belgique se classe comme le pays le plus égalitaire en matière de répartition des richesses et présente une situation exceptionnelle également en termes de distribution de la richesse, avec un patrimoine moyen très proche du patrimoine médian.

**EN 2022, LA BELGIQUE COMPTAIT LE PATRIMOINE MÉDIAN LE PLUS ÉLEVÉ PAR ADULTE.**

Le Crédit Suisse établit chaque année un rapport sur la répartition mondiale de la richesse, et dans la dernière édition, le classement des pays par patrimoine médian donne la Belgique en tête, suivie par l'Australie, Hong Kong, la Nouvelle-Zélande et le Danemark. Cette année, pour la première fois, la Belgique est en tête (avec 249.940 \$ par adulte) et

dépasse l'Australie en tête du classement du patrimoine médian (voir tableau 1).

**LA BELGIQUE DÉJÀ SUR LE PODIUM DE LA TAXATION DES SUCCESSIONS**

Pour rappel, la Belgique est déjà sur le podium des pays qui taxent le plus les successions. Si l'on compare un héritage d'une valeur d'un million d'euros, en ligne directe ou en ligne indirecte, on peut rapidement constater que la taxation de la succession est déjà largement supérieure à la plupart de nos pays voisins et des pays occidentaux (voir tableau 2).

**LE SNPC VEILLERA À CE QUE LES DROITS DE SUCCESSION BAISSENT**

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires entend bien poursuivre son combat pour la réduction des droits de succession qui, rappelons-le, frappe les petits patrimoines avec des taux allant jusque 80% à partir de 75.000€, comme c'est le cas en Région Wallonne : un record mondial. ■

TABLEAU 1

	Pays	Richesse Moyenne par Adulte (USD)	Richesse Médiane par Adulte (USD)	Indice d'Inégalité Patrimoniale (%)
1	BELGIQUE	352,810	249,940	41.42
2	NOUVELLE-ZÉLANDE	388,760	247,450	57.23
3	HONG-KONG	551,190	202,410	171.69
4	AUSTRALIE	496,820	193,060	157.32
5	DANEMARK	409,950	186,040	120.43
6	SUISSE	685,230	167,350	309.47
7	ROYAUME-UNI	302,780	151,820	99.95
8	NORVÈGE	385,340	143,890	167.51
9	CANADA	369,580	137,630	168.05
10	FRANCE	312,230	133,140	134.98
11	PAYS-BAS	358,230	112,450	218.31
12	TAÏWAN	273,790	108,250	152.53
13	SUÈDE	296,800	107,510	175.22
14	ALLEMAGNE	256,180	103,680	146.16
15	SINGAPOUR	382,960	99,490	285.10
16	AUTRICHE	245,220	92,720	164.32
17	IRLANDE	247,080	90,740	171.65
18	ISRAËL	235,440	90,260	160.82
19	CORÉE DU SUD	230,760	90,260	155.44

Source: James Davies, Rodrigo Lluberas and Anthony Shorrocks, Credit Suisse Global Wealth Databook 2023

TABLEAU 2

Héritage d'un million €	Taxation ligne directe (père ou mère)	Taxation ligne indirecte (oncle & tante)
BRUXELLES	235.375,00	665.000,00
WALLONIE	235.875,00	659.375,00
FLANDRE	222.000,00	535.500,00
FRANCE	212.962,00	545.618,00
ALLEMAGNE	106.000,00	248.250,00
PAYS-BAS	183.844,00	385.410,00
ROYAUME-UNI	249.200,00	249.200,00
ITALIE	0,00	80.000,00
LUXEMBOURG	Pas de droits de succession	90.000,00
USA	0,00	0,00
AUTRICHE, CHINE, NORVÈGE, PORTUGAL, SUÈDE	Pas de droits de succession	Pas de droits de succession



DES BANQUES ET DES COPROPRIÉTÉS

# SUITES À L'EXCLUSION BANCAIRE ET AUX FRAIS EXORBITANTS.

## ET MAINTENANT ?

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



Au risque de ressasser, cette problématique a pris son envol depuis l'appel du Président Hamal de décembre 2022 publié dans LE CRI n° 469 « Copropriétés et Banques : le grand désamour ? »

**A**u cours de l'année 2023, les articles dans LE CRI de mars (n° 472) et de septembre (n° 476) ont fait état de son évolution et une Newsletter du 7/8/2023 a longuement recadré le problème.

Avec les augmentations tarifaires bancaires et les exclusions bancaires signalées en 2023, le député Prévot, rejoint par d'autres parlementaires s'en était saisi à bras le corps. Il a interrogé la Banque nationale et interpellé les Ministres de l'Economie (Dermagne), des Finances (Van Peteghem) et de la Justice (Van Quickenborne). Nos articles ci-avant s'en sont longuement fait l'écho.

### 1. ETAT ACTUEL DE LA QUESTION

Les réponses ministérielles ont permis d'apporter quelques pierres à cet édifice. A leur suite, les initiatives parlementaires se sont multipliées visant à des modifications au Code de droit économique et répondant aux craintes bancaires dans la prévention du blanchiment d'argent en général. Jugez-en.

Pour l'exactitude, retenir qu'une 1<sup>ère</sup> proposition de loi (DOC 55 2655/001),

déposée le 27/4/2022, et amendée le 30/10/2023 (DOC 55 2655/002) par des députés NVa tend à « modifier le Code de droit économique en vue d'imposer une obligation de motivation aux banques lorsqu'elles refusent d'attribuer un compte bancaire à une entreprise ou lorsqu'elles suppriment l'accès d'une entreprise à un tel compte ».

Pour compléter cette initiative et pour répondre enfin à tous les échanges déjà rappelés au sommaire ci-avant, le député Patrick Prévot, avec d'autres députés PS a, comme annoncé (LE CRI n° 476), déposé le 13/9/2023 une proposition de loi (DOC 55 3556/001) plus globale qu'il a d'ailleurs amendée le 17/10/2023. Sa proposition de loi ainsi amendée tend à « modifier le Code de droit économique et la loi du 18/9/2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, en vue de lutter contre l'exclusion bancaire ».

Ces propositions parlementaires apportent ainsi des réponses aux situations dénoncées par les articles dans LE CRI. **C'est d'ailleurs l'amendement du 17/10/2023 qui vise expressément et exclusivement**

## les copropriétés et qui apporte La réponse aux difficultés vécues par les copropriétés.

Il faut le répéter. Le droit économique et bancaire n'est pas de la compétence du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires. L'objet de l'article n'est pas d'examiner en détail les propositions de loi et les réponses techniques proposées. Elles sont simplement évoquées et le SNPC les salue à leur juste valeur en soulignant l'importance de leur existence et la nécessité impérieuse de leur examen et de leur aboutissement sous forme d'une loi. Il tient toutefois à mettre en évidence l'amendement DOC 55 3556/002 qui apporte enfin Une réponse pertinente aux difficultés vécues par un grand nombre de copropriétés.

### 2. AMENDEMENT DU 17/10/2023 COMPLÉTANT LA PROPOSITION DE LOI DU 13/9/2023

L'exclusion bancaire frappant les associations des copropriétaires est un leitmotiv et la question d'un service bancaire de base pour les entreprises a été discutée lors des réponses ministérielles. La réponse du ministre de l'économie du 10/7/2023 était très claire : « les associations des copropriétaires ne peuvent pas bénéficier du service bancaire de base car elles ne peuvent pas être considérées comme des consommateurs, ou comme des entreprises au sens du Code de droit économique ». Alors, quoi ?

Conscients du statut particulier des copropriétés dans le Code de droit économique et des pratiques bancaires à leur égard dont notamment des frais bancaires exorbitants, les députés Prévot et consorts apportent, par leur proposition de loi ainsi amendée, une modification essentielle au Code de droit économique :

« *L'association des copropriétaires visée par l'article 3.86 du Code civil est assimilée à un consommateur lorsqu'au moins la moitié des lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles en copropriété forcée dont l'association assure la conservation et l'administration est exclusivement ou principalement affectée à l'habitation*

conformément aux statuts de la copropriété tels que définis à l'article 3.85 du Code civil. »

La copropriété que nous connaissons est ainsi assimilée à une personne consommateur à la condition qu'au moins la moitié des lots dont la copropriété assure conservation et administration des communs soient statutairement exclusivement ou principalement affectés à l'habitation.

En conséquence, grâce à un complément à l'article VII 56/3 du Code, les associations de copropriétaires composées principalement de consommateurs pourront bénéficier du service bancaire de base pour les consommateurs, comme en disposent les articles VII.57 à VII.59/3 du Code de droit économique.

De même, le statut de consommateur permettra aux associations de copropriétaires de bénéficier des mécanismes de protection légale en matière d'accès aux comptes de paiement.

### 3. PROPOSITIONS DE LOI DU 27/4/2022 ET DU 13/9/2023 TELLES QU'AMENDÉES

#### 1<sup>o</sup> Rappel des justifications

Il devient sans doute superflu, pour lutter contre l'exclusion bancaire, de rappeler les justifications retenues par les auteurs de ces propositions amendées :

- > Assurer le service bancaire de base aux associations de copropriétaires qui existe pour les consommateurs personnes physiques depuis la loi du ▶



**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



- ▶ 24/3/2003 et pour les entreprises depuis la loi du 8/11/2020
- Garantir, par les mesures proposées, l'accès à un compte bancaire à l'ensemble des citoyens de notre pays, à savoir les petits indépendants, les très petites entreprises, les ASBL et les associations de copropriétaires ; bref, faire en sorte qu'une organisation ne soit pas exclue à cause du secteur économique auquel elle appartient, en raison de sa taille ou de son manque de rentabilité pour la banque et qu'aucun ménage ne soit exclu pour des raisons économiques.

Pour ce faire, les auteurs des propositions ont rappelé le constat de la B.N.B. et sa circulaire du 1/2/2022. Ils ont fait écho au GAFI (Groupe d'action financière) qui attribue ces pratiques à des préoccupations de rentabilité, à des exigences prudentielles ou au climat d'anxiété après la crise financière, tout en indiquant qu'officiellement, les banques craignent que les règles en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les obligations liées au registre U.B.O. ne soient pas respectées alors qu'officieusement, elles tendraient ainsi « à sélectionner et à éliminer des clients peu rentables de leur portefeuille », autrement dit à nettoyer et rentabiliser leur portefeuille de clients en sélectionnant et en éliminant.... Même la recommandation de la Commission Panama Papers a été reprise parmi les justificatifs.

- Garantir un accès adéquat aux services bancaires aux Belges expatriés et de faciliter pour eux l'ouverture de comptes bancaires, leur permettant ainsi d'honorer des obligations financières (paiement de taxes, du précompte immobilier, de crédits immobiliers, de charges de copropriété... ) ou même de percevoir des loyers.

## **2<sup>o</sup> Bref récapitulatif des mesures proposées qui incluent ainsi les associations de copropriétaires**

- Le service bancaire est désormais assuré aux pensionnés, aux expatriés, en ce compris les consommateurs qui n'ont pas de permis de séjour mais dont l'expulsion

## **TOUTES LES COPROPRIÉTÉS NE SONT PAS TRAITÉES SUR LE MÊME PIED D'ÉGALITÉ AVEC UN RÉGIME UNIFORME.**

est impossible pour des raisons légales ou pratiques et les demandeurs d'asile...

- L'obligation pour la banque de notifier à l'intéressé, par écrit et gratuitement, sa décision de refuser d'ouvrir ou de résilier un compte bancaire, et de l'informer de son droit de demander au SPF Economie d'en analyser la justification.
- L'obligation pour la banque de notifier en la motivant, sérieusement et par écrit, au SPF Economie sa décision de refuser d'ouvrir ou de fermer un compte bancaire, dans un délai de 10 jours ; sa motivation doit mentionner les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision ; la motivation doit être individuelle, non discriminatoire, proportionnée et fondée sur des motifs objectifs.
- Le recours par le SPF Economie à des experts extérieurs pour évaluer la décision et examiner le bien-fondé de la motivation bancaire du refus d'ouverture ou de la fermeture d'un compte bancaire.
- La communication de la conclusion du SPF Economie à la personne intéressée et à la banque, dans un délai de 30 jours. Si la décision de refus ou de résiliation est considérée comme injustifiée, la banque doit ouvrir ou maintenir le compte bancaire discuté, à charge pour elle d'en supporter les frais. Il est précisé que « lorsque le SPF Economie conclut que la décision de refus d'ouverture ou de résiliation est justifiée, la personne conservera le droit de demander le bénéfice du service bancaire de base ».
- Vu la nécessité de protéger les intérêts économiques et eu égard aux dommages que l'attitude des banques peut causer à l'économie en général et aux entre-

prises en particulier, l'accès aux comptes de paiement est désormais assuré aux entreprises au sens large, à savoir :

- toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre d'indépendant ,
- toute personne morale,
- toute autre organisation sans personnalité juridique.

C'est ainsi que les ASBL, comme les associations de copropriétaires, organisées sous forme de personne morale et enregistrées auprès de la BCE entrent dans le champ d'application du texte.

- > L'accès pour les entreprises qui effectuent une demande d'ouverture de compte bancaire moyennant un formulaire à remplir étayé de pièces justificatives requises au service bancaire de base est possible à partir du moment où elles peuvent établir le refus d'ouverture d'un compte bancaire par deux banques. Pour rappel, si le SPF Economie conclut que la décision de refus ou de résiliation n'est pas justifiée, la banque sera tenue d'ouvrir un compte bancaire à l'intéressé victime d'un refus d'ouverture ou de la résiliation d'un compte bancaire. Au contraire, si le SPF Economie conclut que la décision de refus d'ouverture ou de résiliation est justifiée, l'intéressé conserve le droit de demander le bénéfice du service bancaire de base visé aux articles XII.57 à VII.59/3 ou aux articles VII.59/4 à VII. 59/11.
- > L'Inspection économique pourrait désormais poursuivre les banques en cas d'infraction à leurs obligations en matière de service bancaire aux consommateurs et aux entreprises et infliger des sanctions de niveau 2.

#### 4. QU'EN PENSER ?

A ce stade, les propositions de loi amendées poursuivent leur processus parlementaire. Elles ont déjà été présentées en Commission Economie à la Chambre et avis est demandé au Conseil d'Etat.

Nous nous félicitons de ce que l'écoute et les interventions auprès des pouvoirs publics de

Messieurs Olivier Hamal et feu Eric Mathay, présidents du SNPC, aient été entendues. Leurs messages avec leurs arguments et objections ont enfin porté leurs fruits. Nous en sommes heureux.

De même, les auteurs de la proposition de loi amendée du 13/9/2023, sensibles aux messages du SNPC et aux difficultés dénoncées, se sont mobilisés pour clarifier le statut particulier des copropriétés, ni personne physique ni entreprise au sens strict. Nous les en remercions.

D'autre part, un statut de consommateur est désormais reconnu à une grande partie des copropriétés comprises dans le parc immobilier belge, à savoir les copropriétés dont au moins la moitié des lots est principale- ▶

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](mailto:mn.demunter@immoviager.be)



Lift Expertise

David Roelandt  
GSM : 0475/51.34.05  
[lift.expertise@skynet.be](mailto:lift.expertise@skynet.be)

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

**Confiez vos dossiers à des experts !  
Nos 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



▶ ment affectée à l'habitation. Ce statut de consommateur donne l'assurance aux copropriétés à un service bancaire de base et au droit de bénéficier des mécanismes de protection légale en matière d'accès aux comptes. Le bon sens a prévalu.

Pourtant, il reste que TOUTES les copropriétés ne sont pas traitées sur le même pied d'égalité avec un régime uniforme.

Pour les autres copropriétés, en effet, le statut d'entreprise au sens large leur assure un service bancaire de base modalisé, avec des droits différents ! Elles bénéficieraient d'un service bancaire de base .... après s'être vu infliger 2-3 refus à une demande d'ouvrir un compte bancaire ou de conserver un compte bancaire existant, avec les aléas et difficultés déjà dénoncés.

Par ailleurs, comment le consommateur et l'entreprise pourront-ils assurer leur défense et faire valoir une éventuelle mauvaise foi dans le chef de la banque et leur droit (à un service bancaire de base) si la motivation de décision bancaire ne leur est pas également notifiée ? Sauf erreur, seul le SPF Economie connaît et apprécie la motivation de la banque. Le consommateur ou l'entreprise n'est-il pas alors confronté à la situation étrange et inconfortable d'un pot de terre face à deux pots de fer ? De même, sauf erreur, pourquoi une sanction de niveau 2 infligée ne devrait-elle pas être notifiée à l'intéressé (consommateur ou entreprise) pour permettre une meilleure défense plus adéquate ? Ne serait-il pas pertinent de se pencher sur la proposition de loi DOC 55 1260 dont il est fait état dans la proposition de loi de 2022 qui prévoyait de communiquer la motivation directement au client final en cas de refus d'attribution d'un compte bancaire ?

Enfin, après quel délai raisonnable (en tous cas autrement supérieur aux 3 mois actuellement impartis qui s'avèrent insuffisants pour introduire demandes et réponses bancaires) et selon quelles garanties un consommateur ou une entreprise peuvent-ils prétendre à un service bancaire de base ? Voici diverses questions, outre la question des frais

bancaires exorbitants, qui semblent encore sans réponse.

**Entretemps**, la vie continue et les exclusions se poursuivent.

Les banques poursuivent une politique d'épuration ! et ... le silence reste à cet égard une politique redoutable, comme d'ailleurs des échanges épistolaires d'attente, qui ne sont pas particulièrement favorables à la gestion rigoureuse et sereine d'une copropriété et susceptibles de causer divers dommages et de lourdes charges.

Autrement dit, la banque impose aux copropriétés de « se dépatouiller » pour assurer la continuité à leur besoin d'une gestion rigoureuse et pour poursuivre sereinement l'administration de leurs parties communes !

Si la proposition de loi ainsi amendée est adoptée, elle portera heureusement ses fruits à l'avenir. Mais quid des copropriétés victimes actuelles ? Ce sera trop tard ! En tous cas, elles restent toujours obligées à faire le tour des chapelles pour trouver (ou pas) une autre banque où « loger » leurs sous et continuer sans désespérer et sereinement leur gestion... ■

## APPRÉCIATIONS DÈS LORS À SA JUSTE VALEUR UNE MISSIVE BANCAIRE AINSI RÉDIGÉE :

«... sans retour à nos tentatives de contact, nous avons le regret de vous informer que nous avons décidé de mettre fin à la relation bancaire dans 3 mois » ... « nous souhaitons que vous puissiez fournir les informations requises (sic !) et dans ce cas, nous pourrions maintenir notre relation bancaire... Pour demander votre régularisation, veuillez envoyer votre demande avant la date des 3 mois, mentionner votre référence. Nous enregistrons votre demande et nous vous reviendrons avec les informations requis (sic !) lorsque nous traiterons votre dossier. »

Cette lettre à une copropriété-entreprise ne manque pas de sel ! Et en tous cas, la copropriété continue de dépendre de la bonne volonté de sa banque pour un temps incertain et pour une réponse incertaine...



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



## Conférence organisée en partenariat avec Armoni le lundi 22 janvier à Bruxelles

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

### Orateur

**Adrien Vandenbeyvanghe**  
Consultant chez Armoni

**Droits de succession et de donation : les derniers changements à Bruxelles et en Flandre, comparaison avec la Wallonie**

### Orateur

**Olivier de Clippele**  
Notaire et Président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

### Quand ?

**Le lundi 22 janvier 2024 à 18h**

### Où ?

**Brasserie Bijgaarden**  
Isidoor van Beverenstraat 20, 1702 Dilbeek



SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION

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



## Conférence organisée en partenariat avec Armoni le jeudi 8 février à Namur

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

### Orateur

**Adrien Vandenbeyvanghe**  
Consultant chez Armoni

**Les baux en Wallonie : Mises à jour après 2018**

### Orateur

**Jean-Jacques Loumaye**  
Avocat honoraire et Président du SNPC-NEMS de Namur

### Quand ?

**Le jeudi 8 février 2024 à 18h**

### Où ?

**Business Village Ecolys**  
Avenue d'Ecolys 2, 5020 Namur



SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION

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



## Usufruit



Bonjour,

Mes parents possédaient un appartement en indivision.

Suite au décès de mon père, j'ai hérité de la moitié de cet appartement comme nu-propriétaire et ma mère possède actuellement la moitié de cet appartement en pleine propriété et l'autre moitié en usufruit.

Peut-elle décider de vendre ou mettre en location l'appartement sans mon accord ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

Bien à vous.

N.D.

Namur



Chère Madame,

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

En vertu de l'article 3.138 du Code civil, l'usufruit confère à son titulaire le droit à l'usage et à la jouissance du bien.

En tant qu'usufruitière de la totalité de l'appartement, votre maman pourra mettre le bien en location et pourra signer seule le bail pour autant que la durée initiale du bail ne dépasse pas 9 ans. Elle percevra seule les loyers.

Par contre, en cas de vente de l'appartement, l'accord et la signature de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront exigés.

Bien cordialement.

Le service juridique

## Bail à loyer - Région flamande



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement à Anvers qui est loué à titre de résidence principale avec un bail de 3 ans. Ce bail a pris cours le 1er mai 2023 et a été enregistré.

Mon locataire m'a envoyé un courrier recommandé le 5 décembre 2023 pour me signaler qu'il souhaite mettre fin à son bail et voudrait quitter les lieux fin janvier 2024.

A-t-il le droit de rompre son bail en cours de bail et si oui à quelles conditions ?

Bien à vous.

N.D.

Bruxelles



Bonjour,

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

Votre bail de résidence principale tombe sous l'application du décret flamand du 9 novembre 2018 sur la location de biens destinés à l'habitation car il a été conclu après le 31 décembre 2018.

En vertu de l'article 21, §2 de ce décret, le locataire peut mettre fin anticipativement à son bail moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois et demi de loyer car son bail prendra fin au cours de la première année du bail.

Son préavis de trois mois débutera le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 mars 2024.

Toutefois, si vous trouvez un nouveau locataire prêt à prendre le bien en location avant cette date du 31 mars 2024, vous pourrez signer un nouveau bail avec lui et dans ce cas votre locataire actuel ne sera plus redevable des loyers à partir de la prise de cours du nouveau bail.

Il restera cependant redevable de l'indemnité égale à un mois et demi de loyer sauf si vous décidez de la laisser tomber.

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre question.

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

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	8,80 €	43,80 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
<b>DIVERS</b>				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	8,80 €	38,80 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	8,80 €	33,80 €

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

## 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

	<b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b> Membre SNPC : 45,40 € Port : 8,80 € Total membre : 54,20 €		<b>Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie</b> Membre SNPC : 47,90 € Port : 8,80 € Total membre : 56,70 €
	<b>ABC de l'achat d'un immeuble</b> Membre SNPC : 29,90 € Port : 5,20 € Total membres : 36,15 €		<b>ABC de la planification successorale</b> Membre SNPC : 35 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €
	<b>La copropriété en poche NOUVELLE EDITION</b> Membre SNPC : 29,90 € Port : 8,80 € Total membres : 38,70 €		<b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b> Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,25 € Total membres : 35,15 €
	<b>ABC du viager</b> Prix unique : 29,00 € Port : 6,25 € Total : 35,25 €		<b>ABC des dégâts locatifs</b> Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,25 € Total membres : 40,25 €
	<b>ABC de la répartition des charges</b> Membre SNPC : 36,00 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €		<b>Le petit manuel de l'entretien locatif</b> Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	<b>Le petit manuel de la défense en justice</b> Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,20 € Total membres : 9,20 €		<b>Le petit manuel de la mise en location</b> Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	<b>ABC du bail commercial</b> Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €		<b>ABC du revenu cadastral</b> Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €
	<b>Le petit manuel de conseil de copropriété</b> 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 <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*	211,71*	209,89*	210,97*	210,54*	212,41*	213,40*	211,25*	212,54*	212,94*	

## 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*	176,63*	

## 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*	155,25*	

## 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*	128,55*	

## 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](http://www.snpc-nems.be)

## ■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

## ■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : <a href="mailto:snpwavre@gmail.com">snpwavre@gmail.com</a> Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : <a href="mailto:info@snpc-nems.be">info@snpc-nems.be</a>
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Crehan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : <a href="mailto:snpliege@skynet.be">snpliege@skynet.be</a>
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	0496 / 38 27 03 (entre 17H et 18H) Contact souhaité de préférence par e-mail : <a href="mailto:SNPC-Luxembourg@outlook.com">SNPC-Luxembourg@outlook.com</a> 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: <a href="mailto:snpmons@skynet.be">snpmons@skynet.be</a>
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	VENREDI
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 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

## ■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT  
DISPONIBLE  
à Bruxelles  
et Liège

## Publication du SNPC-NEMS



### ABC du revenu cadastral

Le SNPC-NEMS a souhaité publier cette brochure « ABC du revenu cadastral » afin de guider au mieux les propriétaires dans le dédale des droits et obligations qui sont les leurs en la matière. Les biens situés à l'étranger font également l'objet d'un chapitre spécifique.

> Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 34.90 €  
(+frais de port d'un montant de 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<sup>e</sup> appel).

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

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

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

➤ Voir page 39