

CHOIX DE VOS LOCATAIRES ET DISCRIMINATION

ATTENTION LES TESTS “CLIENT MYSTÈRE” ONT COMMENCÉ

> P.4

Téléchargez notre
mémoire sur notre
site www.snpc-nems.be

**Le logement
comme enjeu
des élections**

> p. 12

**La grande misère
des justices de paix
de Bruxelles**

> p. 6

**Une révision de la
certification PEB
est urgente !**

> p. 16

**Bruxelles :
renoncer à son droit
de préférence,
c'est possible**

> p. 21

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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

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

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



En savoir plus :
+32 2 343 42 77



Nous prenons tout en charge :

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

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

Votre agence immobilière sur Bruxelles et ses environs !

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

ÉDITORIAL

> Choix de vos locataires et discrimination. Attention les tests « client mystère » ont commencé **4**

RÉGION BRUXELLOISE - DROIT JUDICIAIRE

> Un pays démocratique devenu malade de sa justice – La grande misère des justices de paix de Bruxelles. **6**

RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE ET FLAMANDE - VENTE

> Je veux vendre mon bien loué, quid ? **10**

ÉLECTIONS 2024

> Le logement comme enjeu majeur de la prochaine législature **12**

> Les AIS en Wallonie : nous demandons plus d'avantages pour les propriétaires. **14**

> Une révision de la certification PEB est urgente ! **16**

PROPRIÉTÉ

> PEB : estimation théorique de la consommation d'énergie d'un logement. Quid de la réalité ? **18**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Mon locataire est disposé à renoncer à son droit de préférence. C'est possible à certaines conditions. **21**

RÉGION WALLONNE - BAIL À LOYER

> Quelles sont les conséquences d'un arrêté d'inhabitabilité sur un contrat de bail ? **24**

FISCALITÉ

> Évolution des conventions franco-belges préventives de la double imposition en matière de contributions directes sur les immeubles. **28**

RÉGION WALLONNE - COPROPRIÉTÉ

> Copropriété : Comment organiser la rénovation technique et énergétique globale ? **30**

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC 35

P'TIT CRI DES LECTEURS 36

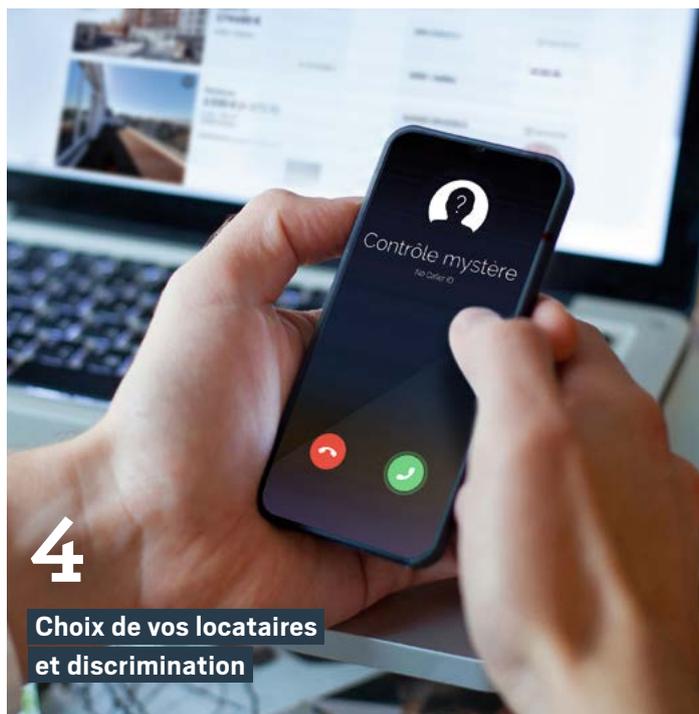
NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

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.



4

Choix de vos locataires et discrimination



6

La grande misère des justices de paix de Bruxelles.



16

Une révision de la certification PEB est urgente !



24

Conséquences d'un arrêté d'inhabitabilité sur un contrat de bail



CHOIX DE VOS LOCATAIRES ET DISCRIMINATION

ATTENTION LES TESTS « CLIENT MYSTÈRE » ONT COMMENCÉ

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

Nous avons déjà eu l'occasion à de nombreuses reprises dans le CRI d'attirer l'attention de nos membres sur le fait que dans le choix de leurs locataires, ils ne pouvaient pas retenir des critères considérés comme discriminatoires tels que le sexe, la nationalité, la couleur de peau, les préférences sexuelles, la situation professionnelle, l'origine et la nature des ressources, la situation de fortune, le handicap, etc.

Pour lutter contre les discriminations à l'accès au logement, les trois Régions du pays (Flandre, Wallonie et Bruxelles) ont mis au point différentes mesures et notamment le test dit du « client mystère » qui prend la forme d'un appel téléphonique. Le client mystère est un client (candidat locataire réel ou fictif) qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée.

Il s'agit par là-même de voir si le bailleur opère ou non une différence de traitement entre candidats en regard des critères de discriminations potentiels.

Dans un dossier qui nous a été soumis, un bailleur avait mis une annonce sur Immoweb et avait reçu différentes candidatures. Il a refusé une candidature au motif que ledit candidat ne travaillait pas alors même que ce dernier avait assuré le bailleur qu'il était en mesure de payer le loyer et qu'il percevait un revenu autre que celui issu du travail.

Il y a eu plainte de la part du candidat ainsi évincé et dans le prolongement le test du client mystère via un appel téléphonique a été actionné. Il s'est agi de vérifier si le bailleur opérait une différence de traitement entre les

candidats avec un revenu issu du travail et les candidats qui perçoivent des revenus de remplacement (allocations de chômage, revenu d'intégration sociale, indemnité d'incapacité de travail, etc.).

Lors de l'entretien téléphonique dont question, le bailleur a refusé la candidature au motif qu'elle ne correspondait pas à ses conditions financières à savoir percevoir un revenu du travail dont le montant correspond à environ 2.200-2.400€ soit des ressources financières correspondant à au moins trois fois le montant du loyer (il s'agissait d'un logement d'une superficie de 45 m², pour un loyer charges comprises de 820€).

Dans un tel contexte, ce bailleur a fait l'objet de poursuites et une audition a été programmée pour l'entendre sur ses moyens de défense avant, le cas échéant, de se voir sanctionner par une amende administrative entre 125 et 6.200€.

Les bailleurs, dûment informés de ce type de situation, seront dès lors d'autant plus prudents sur les critères à retenir pour choisir leurs locataires.

Pour le SNPC, et nous l'avons déjà précisé dans LE CRI, il y a deux critères importants.



ISTOCKPHOTOS

LES BAILLEURS SERONT D'AUTANT PLUS PRUDENTS SUR LES CRITÈRES À RETENIR POUR CHOISIR LEURS LOCATAIRES.

Le premier est la solvabilité du candidat locataire.

Jamais il ne pourra être reproché à un bailleur de s'être assuré que le candidat locataire est à même d'honorer son « coût logement », en l'occurrence le montant du loyer et des charges privatives et communes pressenties. Il est généralement admis que le coût logement (loyer et charges) ne doit pas dépasser les 30 à 35% (au grand maximum 40%) des revenus du candidat.

Attention, peu importe l'origine des revenus et ce sont tous les revenus qui doivent être pris en compte (rémunération, indemnité, allocations familiales, etc.).

Au candidat locataire également, n'invertissons pas les rôles, à communiquer au bailleur toute information utile sur sa solvabilité et notamment l'origine et le montant de ses revenus. On ne peut refuser d'office un chômeur ou une personne vivant du revenu d'intégration car au chômage ou aidée par le CPAS.

En Région wallonne, le bailleur peut deman-

der la preuve du paiement des trois derniers mois de loyers auprès du bailleur précédent.

Certes, le bailleur est limité dans les informations qu'il peut demander au candidat locataire, mais, en sens inverse, rien n'interdit au candidat locataire de renforcer sa candidature en communiquant au bailleur toute information qu'il jugerait utile sur sa situation.

Le second critère est la capacité dans le chef du candidat locataire à occuper les lieux en bon père de famille et à nouveau, dans le cadre des contacts précontractuels entre les parties, d'échanger sur divers sujets pour apprendre à mieux se connaître. Ici non plus, n'invertissons pas les rôles, libre au candidat locataire de conforter sa candidature.

Nos membres qui seraient confrontés au test du client mystère et qui feraient l'objet de poursuites ne doivent pas hésiter à nous contacter. Le SNPC les aidera à appréhender aux mieux la situation et au besoin à se défendre. ■



UN PAYS DÉMOCRATIQUE DEVENU MALADE DE SA JUSTICE

LA GRANDE MISÈRE DES JUSTICES DE PAIX DE BRUXELLES

Par Alfred DEVREUX, ancien Président du SNPC, avocat honoraire



Les justices de paix de notre royaume, et le contentieux qu'elles traitent, permettent de connaître l'état de notre société. Leurs compétences ont beaucoup changé depuis une cinquantaine d'années.

En 1970, avec l'application du Code judiciaire qui remplaçait l'ancien Code de procédure civile, les juges de paix gardaient la plupart de leurs compétences. Celles qu'ils ont perdues au profit d'autres tribunaux ont permis de diminuer la surcharge de leur travail.

La fonction de rendre la justice ne peut s'accomplir dans la précipitation ou le stress inévitablement généré par une quantité trop importante de dossiers à traiter.

Justice et automatisme sont incompatibles. Les juges doivent pouvoir non seulement écouter les avocats et les parties elles-mêmes, mais aussi étudier les dossiers déposés et réfléchir à la décision qu'ils vont prendre.

Si le respect du droit est primordial, le respect des personnes l'est tout autant, si pas plus. L'un ne va pas sans l'autre de toute façon.

Les considérations qui précèdent sont vraies pour tous les tribunaux, mais ce n'est pas notre préoccupation d'aujourd'hui.

L'auteur de ces lignes a fréquenté les justices de paix, surtout bruxelloises, pendant plus de 50 ans et l'on peut dire que

« cela marchait ». Bien sûr, cela fonctionnait parfois moins bien. Ce n'était cependant pas structurel, mais plutôt lié à des problèmes d'insuffisance de magistrats ou de maladie de ceux-ci. Les greffiers et employés, dans tous les tribunaux d'ailleurs, étaient très compétents et participaient aussi à l'œuvre de justice. C'est encore la règle générale.

La situation bruxelloise est particulière en raison, notamment, de la nécessité prévue par la loi d'avoir des juges bilingues. Le bilinguisme judiciaire doit être parfait.

Les juges sont présumés connaître évidemment la langue de leur diplôme, mais doivent faire preuve d'une connaissance parfaite de l'autre langue de la région, en l'espèce bruxelloise.

Les examens sont très difficiles, comme le rappelait dernièrement le courageux juge de paix d'Anderlecht, qui continue à siéger à 73 ans car il n'a pas de successeur et considère que la priorité dans la vie est le service rendu à ses semblables plutôt que d'éventuelles convenances personnelles.

Bien d'autres juges de paix ont travaillé au-delà de l'âge théorique de la pension, qui pour le magistrat est d'en moyenne 68 ans, mais varie d'une fonction à l'autre.

Les justices de paix bruxelloises fonctionnaient très bien, du moins jusqu'au moment où, certainement pour des raisons budgétaires, les autorités politiques ont décidé de faire l'économie de l'existence-même de plusieurs justices de paix.

La Ville de Bruxelles, par exemple, était dotée de 9 juges de paix, 7 pour Bruxelles elle-même, en ce compris l'avenue Louise - qui pour des raisons historiques, qui ne font pas l'objet du présent article, n'est pas située sur Ixelles bien qu'elle coupe cette commune en deux, mais sur Bruxelles -, et 2 pour les territoires de Laeken et de Neder-Over-Heembeek qui constituaient les 8^{ème} et 9^{ème} cantons. Ne faisons pas l'inventaire de tous les changements mais notons cependant qu'il y eut une fusion des cantons, le nombre de 7 étant réduit à 3, ce qui veut évidemment dire 3 juges au lieu de 7.

La même chose pour Ixelles où il y avait 2 justices de paix alors que pour l'instant il n'y en a plus qu'une.

Et seule exception, tout à fait compréhensible d'ailleurs, c'est la création de 2 cantons au lieu d'un seul pour la commune d'Etterbeek. Le juge de paix d'Etterbeek était curieusement compétent également pour Auderghem et Watermael-Boitsfort. Le juge d'Etterbeek garda sa compétence sur la commune d'Etterbeek et une nouvelle justice de paix fut créée pour Watermael-Boitsfort et Auderghem.

On peut dire que cela fonctionnait bien jusqu'au moment où il n'y eut plus, à nouveau, qu'un juge de paix avec siège à Etterbeek pour les 3 communes précitées.

Les modifications citées ci-dessus ne sont que des exemples.

Passons maintenant à l'actualité la plus récente.

La nécessité de la publication d'un article dans LE CRI nous est venue à l'esprit à la lecture d'un courrier du 16 janvier 2024

adressé par les Présidents des tribunaux de première instance francophone et néerlandophone de Bruxelles¹.

Les barreaux (francophone et néerlandophone) ont diffusé aux avocats, in extenso, le contenu de leur courrier.

La situation concerne tant les justices de paix que les tribunaux de police de l'arrondissement de Bruxelles.

Pour les propriétaires et les locataires qui sont en conflit, le juge de paix est leur juge naturel.

Il s'avère qu'en septembre prochain, 2 cantons de l'arrondissement, et peut-être 3, devront fermer en raison d'un manque de juges de paix.

Judiciairement, les tribunaux de première instance, et plus spécialement leurs présidents, sont l'autorité supérieure des juges de paix de Bruxelles.

En effet, il n'y a pas de président des juges de paix.

Les deux présidents, Madame Anne DESSY pour le tribunal de première instance francophone de Bruxelles et Monsieur Simon CARDON de LICHTBUER pour le tribunal de première instance néerlandophone s'inquiètent évidemment de la situation et l'ont fait savoir par un courrier que l'on peut qualifier de solennel au ministre de la Justice dont nous ne connaissons pas, à ce jour, la réaction.

Ces deux présidents, nécessairement bien documentés, rappellent dans ce courrier que 6 cantons bruxellois sont sans titulaire et sont en fait dirigés par des juges de paix suppléants, soit des avocats qui doivent bien entendu être bilingues légaux à Bruxelles et être volontaires tout en acceptant de ne pas être payés, sauf s'ils deviennent juge de paix suppléant délégué.

¹ les lecteurs qui voudraient recevoir une copie du courrier des présidents des tribunaux adressé au ministre de la Justice peuvent s'adresser à notre secrétariat, 02/512.62.87 ou info@snpn-nems.be.



- ▶ Il s'avère que les juges de paix suppléants qui ont été récemment interrogés ne comptent pas poursuivre leurs activités bénévoles alors qu'ils ont un cabinet d'avocat.

Certains cantons n'ont d'ailleurs pas de suppléant.

En plus de devoir être bilingues légaux, ce qui n'est pas une sinécure vu la difficulté de l'examen, les candidats juge de paix effectifs, suppléants ou délégués doivent passer l'examen du CSJ (Conseil Supérieur de la Justice). Beaucoup échouent vu la difficulté de cet examen qui ne peut être, à l'évidence, une formalité, alors que la responsabilité que devront exercer les juges en général, et notamment les juges de paix dont il est question dans le présent article, est importante.

Va-t-on, dans l'urgence, sortir une énième loi en renvoyant le contentieux des justices de paix vers une ou plusieurs autres justices de paix, ce qui surchargera évidemment celles-ci ?

Les présidents des tribunaux qui ont écrit au ministre de la Justice (qui est aussi ministre de la Mer du Nord !... On croit rêver !) soulèvent bien entendu cette problématique qui n'intéresse pas uniquement les locataires et propriétaires, mais qui devrait intéresser tous les citoyens pouvant relever à tout moment de ces juridictions.

Rappelons que nous allons tous voter début juin prochain et que les questions dont état ci-dessus, extrêmement importantes, devront une fois de plus être débattues dans l'urgence et la précipitation et nécessairement sans vue d'ensemble des problèmes.

Tout est donc à craindre. Préparons dès-à-présent les bouts de ficelles...

En ce qui concerne plus spécialement les propriétaires-bailleurs, il faut savoir que 80%, si pas plus, des affaires traitées en justice de paix concernent le contentieux locatif.

Les récentes décisions prises par le gouvernement bruxellois, et dont il sera abondamment question dans LE CRI, ont une fois de plus compliqué la situation des propriétaires.

Alors que la population bruxelloise a considérablement augmenté ces dernières années

et s'élève actuellement à 1,2 million d'habitants, une crise du logement apparaît de plus en plus.

La cause principale de cette crise est l'absence d'intérêt des propriétaires pour la mise en location de leur bien.

Notre syndicat a été créé pour défendre les bailleurs, non pas contre les locataires, mais contre les décisions abusives de l'Etat et des Régions. Rappelons la phrase lapidaire d'un économiste scandinave qui écrivait peu après la dernière guerre mondiale : « *Il y a deux façons de détruire une ville, soit la raser par des bombardements, soit bloquer les loyers* ». Heureusement Bruxelles n'a pas été rasée, mais, par contre, les loyers y ont été bloqués, rabotés, etc. et les propriétaires considérés comme des abuseurs avec comme conséquence que, pour certains milieux, le nom de « bailleur » est devenu synonyme d'« exploitateur ».

Il s'en est suivi un climat de tension avec les locataires. Nous avons déjà rappelé à de nombreuses reprises que la relation entre propriétaire et locataire n'est pas éloignée de celle qui existe entre un commerçant et ses clients.

Le client est-il l'ennemi de son boucher, boulanger, grande surface, etc. ?

La presse reprend presque chaque jour de nouvelles mesures ou des intentions des gouvernements régionaux, plus spécialement à Bruxelles, visant à alourdir les charges de toute nature pesant sur les propriétaires.

L'augmentation généralisée des précomptes immobiliers et les péréquations cadastrales, de plus en plus commune par commune, ne sont que des exemples. Tout cela est expliqué dans les nombreux articles publiés à ce sujet dans LE CRI. Nous exhortons nos membres, **tous nos membres**, à lire attentivement ces articles et à faire valoir leur avis auprès de nos politiciens qui sont en période pré-électorale. Nous demanderons d'ailleurs à ces derniers de prendre des positions claires au sujet de leur attitude vis-à-vis des propriétaires en général, et plus spécialement des propriétaires-bailleurs. ■



POUR LES PROPRIÉTAIRES
ET LES LOCATAIRES
QUI SONT EN CONFLIT,
LE JUGE DE PAIX EST
LEUR JUGE NATUREL.



JE VEUX VENDRE MON BIEN LOUÉ, QUID ?

Par Daisy Opdebeeck, juriste au SNPC-NEMS



Je loue mon bien à un locataire et un beau jour, je décide de mettre le bien en vente. Cette situation engendre plusieurs questions qui nous sont régulièrement posées pendant nos permanences téléphoniques au SNPC.

Dans cet article, nous essayons de résumer ce qui se passe de façon juridique au moment d'une mise en vente d'un bien loué.

Comme pour presque tous les sujets juridiques en Belgique, il y a aussi ici quelques spécificités par région que nous précisons clairement.

Veuillez noter que cet article ne se concentre que sur les baux de résidence principale.

LE PRINCIPE

« La vente ne rompt pas le bail » ; c'est le principe qu'il faut toujours bien garder en tête. Le bien est donc vendu avec le locataire dedans (sauf si le locataire donne son préavis qui expire avant l'acte authentique, évidemment), et l'acquéreur remplacera le bailleur/vendeur dans la relation avec le locataire à partir de la date de la signature de l'acte d'achat.

Par conséquent, l'acquéreur-nouveau bailleur doit respecter le contrat de bail dans son entièreté, y inclus les possibilités pour mettre fin au contrat.

Cela signifie que l'acquéreur doit respecter les motifs et délais de préavis mentionnés dans la loi.

En conséquence, l'acquéreur peut aussi avoir, selon la durée du bail, la possibilité de donner un préavis pour occupation

personnelle mais aux mêmes conditions que l'ancien bailleur-vendeur, sachant évidemment que ce préavis ne peut qu'être donné au plus tôt le jour de la signature de l'acte authentique.

QUELQUES POSSIBILITÉS DE PLUS SI LE BAIL N'A PAS ÉTÉ ENREGISTRÉ

Si le bail n'a pas été enregistré, et n'a donc pas de date certaine, l'acquéreur a un peu plus de souplesse par rapport à la fin du bail, mais cela dépend de la région.

A **Bruxelles**, l'art. 229 du code du logement spécifie :

« Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. »

Concrètement, le bailleur-acquéreur peut, dans les six mois après l'acte authentique, donner un préavis de six mois sans motif ou pour le motif des gros travaux. Attention : en cas de préavis de 6 mois sans motif, une indemnité sera due au locataire en fonction du moment où on se trouve dans le bail (par exemple : 6 mois de loyer si le préavis est donné au cours de la 6^{ème} année du bail, 9 mois si le préavis est donné au cours de la 3^{ème} année). Il pourra également donner à

tout moment un congé de 6 mois pour occupation personnelle ou familiale.

Remarque : comme cet article fait référence à l'article 237 du code du logement, veuillez bien noter que ces règles ne valent que pour les baux de longue durée.

En **Wallonie et Flandre**, pour les baux de 9 ans, il existe une variante à cette règle et aussi plus de souplesse en cas de non-enregistrement du bail : dans ce cas, le délai de préavis pour occupation personnelle pour travaux ou sans motif (avec paiement d'une indemnité) devient un délai de 3 mois pour autant qu'il soit donné dans les 3 mois qui suivent la passation de l'acte authentique de vente.

N'oubliez pas que l'enregistrement d'un bail de résidence principale reste une obligation légale du bailleur qui doit être remplie dans les 2 mois après la signature du contrat.

NOTIFICATION DE MISE EN VENTE

En région Bruxelloise, le bailleur-vendeur est légalement obligé d'avertir son locataire par lettre recommandée de la mise en vente du bien. Le bailleur doit notifier son intention « *préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente* ».

Cette obligation n'existe pas dans les autres régions mais par politesse, nous conseillons de suivre toujours la même procédure en cas de mise en vente.

De cette manière, le locataire peut déjà se préparer et trouver un autre logement pour éviter son départ obligé si l'acquéreur lui donne un préavis pour occupation personnelle.

Nouveauté importante : le droit de préférence à Bruxelles

Depuis le 6 janvier 2024, le locataire d'un bien à Bruxelles bénéficie, sous quelques conditions précises, d'un droit de préférence.

Le principe est le suivant : avant toute autre publicité, le bailleur doit notifier le prix et les conditions de vente à son locataire, qui peut exercer un droit de préférence avant tout autre candidat-acquéreur si :

1. il s'agit d'un bail de longue durée (9 ans) et
2. si le locataire est domicilié dans les lieux.

Vous pouvez trouver les règles dans l'article 242 du Code Bruxellois du Logement actuel.

Important à savoir : la notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Le locataire dispose ensuite de 30 jours après la réception pour réagir.

Si le locataire refuse, le bailleur-vendeur peut revenir sur le marché avec son bien. En revanche, s'il est sur le point de conclure une offre d'achat avec une tierce personne pour un prix ou des conditions plus favorables, il est obligé de revenir vers le locataire qui a de nouveau 7 jours pour réagir.

Si le droit de préférence n'a pas été respecté, le Notaire chargé de la vente renotifiera au locataire une copie du compromis ou du document constatant l'échange des consentements sur le bien ainsi que le prix et les conditions de la vente sauf si le locataire a renoncé par écrit à son droit de préférence.

Le droit de préférence est devenu à ce moment-là un droit de préemption.

Pour éviter toute discussion par la suite, nous conseillons de bien respecter toutes les règles de forme, de demander un refus par écrit à votre locataire et de signer l'offre d'achat avec un tiers sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préférence par le locataire.

Bon à savoir : il y a quelques exceptions sur le droit de préférence, dont les plus importantes sont la vente à un membre de famille ou la vente d'un immeuble avec plusieurs lots en une fois.

CONCLUSION

Le fait d'avoir un locataire dans votre bien n'empêche pas du tout la vente du bien en question mais demande quand même de faire attention à certains points, surtout, actuellement, en Région Bruxelloise. Avant de commencer les démarches, nous vous conseillons de bien (ré)examiner les clauses légales dans les lois appropriées. ■



LE LOGEMENT COMME ENJEU MAJEUR DE LA PROCHAINE LÉGISLATURE

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



L'année 2024 marque le renouvellement de presque tous les niveaux de pouvoir en Belgique et dans les institutions européennes. Les défis qui s'annoncent pour les années à venir sont nombreux.

Les questions liées au logement en général devraient être l'une des priorités de nos prochains gouvernements. Avec le SNPC nous soutenons plusieurs projets législatifs en faveur des propriétaires et dont le détail sera disponible prochainement. Voici déjà quelques sujets relatifs au logement qui nécessitent une action rapide et surtout avec une vision à long terme de tous nos niveaux de pouvoir.

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Il n'est pas nécessaire de rappeler que dans la conjoncture actuelle, l'accès à la propriété s'est fortement réduit. En effet, les causes sont multiples : inflation, hausse des prix d'achat, majoration des taux d'intérêts, limitation du financement, obligation de rénovation après achat, hausse des prix des matériaux de construction, etc. Globalement, le budget nécessaire pour accéder à la propriété a augmenté et dans un même temps, les modalités de financement se sont durcies. Les jeunes générations sont les plus en difficultés : la moyenne d'âge des nouveaux propriétaires est de 38 ans en Région wallonne. Sans une aide extérieure, l'accès à la propriété reste très difficile. Nos gouvernements vont devoir s'accorder pour favoriser et encourager l'accès à la propriété par différents moyens.

LES DÉLAIS D'OBTENTION DE PERMIS

Les professionnels de la construction nous le disent déjà depuis longtemps : les délais pour obtenir les permis d'urbanisme et ainsi avancer sur les chantiers de construction sont trop longs. Ces retards découragent les projets ce qui entraîne des conséquences en cascade sur l'emploi, la disponibilité de logement, etc. Le besoin de rénovation ou de construction de logement est bien là et si un cadre doit évidemment être posé, la simplification et l'efficacité administrative doivent être rapidement adaptés.

MAL LOGEMENT

Selon le service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, un cinquième de notre population vit dans un logement présentant au moins un problème constitutif de mal logement : humidité, obscurité, défaut de toilette ou de douche, surpopulation, etc. Pourtant, l'article 23 de notre Constitution garantit le droit à chacun et chacune à un logement décent. Les causes de ce mal logement sont multiples et nécessitent un plan à long terme de tous les niveaux de pouvoir. Il est indispensable de sortir du piège intellectuel simpliste qui consiste à opposer propriétaire et locataire selon le mantra bien connu que tous les bailleurs sont des marchands de sommeil et ne sont motivés que par l'appât du gain.

LE POT À ENCRE : LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

La performance énergétique des bâtiments est un sujet qui a connu une réelle explosion depuis quelques années. Très rapidement, cette donnée qui passait pour relativement peu connue et surtout peu utilisée est désormais indispensable et maîtrisée par tous. Le fameux PEB est désormais incontournable pour tous les actes importants liés à un immeuble : demande de prêt hypothécaire, rénovation, prime, location, indexation, vente, etc. Cet outil tant décrié et dont on peut réellement douter de la pertinence s'impose comme un baromètre variant entre les régions et les pays. Aucun cadre contraignant au niveau de l'Union européenne ne semble se dégager. Il sera indispensable de repenser le système et d'avoir une approche raisonnée et utile pour cet outil dont l'indice peut avoir un impact énorme sur la vie des ménages belges.

LE CASSE DU SIÈCLE : LA RÉNOVATION DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Les ambitions sont énormes. Le coût économique est stratosphérique. Compte tenu de nos engagements environnementaux et internationaux, la Belgique s'est lancée comme d'autres pays dans un vaste plan de rénovation de ses immeubles résidentiels. Le sujet peut rapidement étourdir que ce soit au niveau des exigences techniques, des solutions énergétiques qui existent, des délais à respecter, des procédures à suivre, des sanctions, des prestataires à solliciter, de la coordination à mettre en place, des primes à demander et suivant quel timing, etc. Ce qui est certain c'est que d'une part, la matière est très complexe et ne va pas vers la simplification, et que cela va avoir un coût énorme pour les ménages belges d'autre part. Comment financer, qui va payer, qui contacter, que faire en priorité : les questions sont inépuisables et peuvent décourager.

Nous sommes particulièrement inquiets pour les propriétaires qui n'auront pas la capacité financière ou personnelle de mettre en œuvre ces importants travaux. Le risque de précarisation est indiscutable pour toute une série de personnes qui ne doivent pas être laissées sur le bord de la route. En outre, pour tous les ménages qui peuvent envisager d'effectuer les travaux qui s'imposent, encore faut-il

qu'ils puissent être certains qu'ils réalisent l'opération qui s'impose, la budgétiser et être garantis pour une période donnée avec un amortissement raisonnable. Or, selon les dernières données, le ménage belge qui rénove se contente en majorité de travaux ponctuels ou isolés (toiture, chaudière ou panneaux photovoltaïques). De plus, certaines voix se font désormais entendre pour critiquer et tenter d'objectiver davantage l'économie d'énergie ou le gain économique. Une importante mission de mise à disposition de l'information utile et efficace en faveur des ménages belges subsiste indéniablement et doit être renforcée. La favorisation du recours à un guichet unique doit être une priorité absolue.

LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété est souvent la grande oubliée du pouvoir politique. Pourtant, ce système immobilier tendra probablement à s'étendre dans les prochaines années compte tenu du nombre de logement nécessaire, de la diminution des terres constructibles disponibles et du développement des centres urbains. Le fonctionnement du régime de copropriété est souvent incompatible avec de nombreuses décisions politiques et force est de constater que trop souvent, les copropriétaires font face à des difficultés supplémentaires pour de nombreuses démarches. L'évolution c'est prendre en considération tous les systèmes juridiques existant en incluant les particularités de chacun.

CONCLUSION

Il est indéniable que le travail ne manque pas et que le chantier est énorme. Les sujets sont multiples et parfois très complexes. Nous n'avons repris ici qu'un petit extrait de certaines questions liées au logement qui nous semblent primordiales et qui suscitent l'intérêt de tous les propriétaires. Nous espérons que nos prochains gouvernements pourront développer une vision à long terme avec un réel projet pour le logement en Belgique car ce que les propriétaires souhaitent avant tout c'est pouvoir prévoir et se projeter sur plusieurs années. A notre estime c'est d'ailleurs souvent dans cette optique qu'ils ont fait l'acquisition de leur bien. ■



LES AIS EN WALLONIE

NOUS DEMANDONS PLUS D'AVANTAGES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Par **Véronique De Mesmaeker**, coordinatrice de l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (UWAIS)



Le propriétaire qui nous confie un logement bénéficie de services offerts par l'agence immobilière sociale et d'une série d'avantages fiscaux régionaux et fédéraux. Les prochaines élections sont l'occasion de rappeler que la fiscalité immobilière est trop peu incitative dans son ensemble.

Dans « Le Cri » n°477 du mois d'octobre 2023, nous avons eu l'occasion de lister les avantages fiscaux pour les propriétaires wallons qui mettent un logement en gestion auprès d'une AIS :

- > La réduction complète du précompte immobilier pour le propriétaire personne physique ;
- > La réduction partielle (limitée à 0,8% au lieu de 1,25% du revenu cadastral) pour le propriétaire personne morale ;
- > Le propriétaire personne physique bénéficie d'une réduction d'impôts annuelle de 5% des dépenses faites pour les travaux de rénovation réalisés par un entrepreneur dans un logement confié à une AIS pour une période minimale de 9 ans. Cet avantage régional ne profite qu'aux résidents wallons.
- > Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d'un taux de TVA réduit à 12% pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf qui est mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation ;
- > Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d'un taux de TVA réduit à 6% pour la démolition d'un bâtiment résidentiel ou non et la reconstruction de logements mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de

la première occupation. Depuis le 1^{er} janvier 2024, la vente d'un bâtiment d'habitation reconstruit ne bénéficie plus de la TVA réduite à 6% avec cependant une mesure transitoire : le taux de 6 % reste applicable jusqu'au 31 décembre 2024 à condition que le permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment ait été introduit au plus tard le 30 juin 2023.

NOUS DEMANDONS UNE AMPLIFICATION DES MÉCANISMES FISCAUX INCITANTS LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS À PROPOSER LEURS LOGEMENTS EN GESTION À UNE AIS.

Cela se justifie d'autant plus que le Plan Air Climat Energie (PACE 2030) prévoit une amélioration énergétique de tous les bâtiments dans le cadre d'un calendrier déterminé. Si la mise en place d'obligations de rénovation phasées dans le temps semble nécessaire afin d'accélérer le rythme des rénovations énergétiques des bâtiments, nous restons convaincus que les incitants fiscaux à la rénovation seraient bien plus motivants et permettraient d'éviter le mécanisme classique « obligations / sanctions ».

VOICI LA LISTE DES AVANTAGES COMPLÉMENTAIRES QUE NOUS PROPOSONS AUX DÉCIDEURS POLITIQUES :

- > La réduction totale du précompte immobilier pour le propriétaire personne morale ;

- > Un mécanisme de réduction d'impôt pour les travaux d'amélioration/rénovation énergétique plus avantageux que celui actuellement autorisé dans l'IPP (étendre la réduction aux propriétaires domiciliés à Bruxelles et en Flandre, allonger la période actuellement limitée à 9 ans à minimum 15 ans et dé plafonner le montant déductible annuellement) ;
- > Un mécanisme d'exonération de la TVA pour les travaux d'amélioration/rénovation énergétique réalisés dans des bâtiments mis en gestion auprès d'une AIS pour une période minimale de X années ;
- > Un mécanisme de réduction des droits d'enregistrement pour les bâtiments acquis en vue d'une mise en gestion auprès d'une AIS ;
- > Un mécanisme de réduction des droits de succession pour les bâtiments mis en gestion auprès d'une AIS ;
- > Pas d'augmentation du R.C. à la suite de l'amélioration énergétique du bâtiment mis en gestion auprès d'une AIS ;
- > Art. 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe - Région wallonne : le bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement à 6% est actuellement maintenu uniquement si l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition et uniquement si l'inscription est maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. Nous proposons que la réduction reste acquise si le défaut d'exécution de ces conditions est la conséquence de la mise en gestion du logement à une AIS ;

Nous demandons également la gratuité des audits et certifications énergétiques pour nos propriétaires -bailleurs.

Certaines de nos propositions sont déjà reprises dans des programmes politiques en vue des prochaines élections fédérales et régionales. Le soutien de nos élus sera un enjeu primordial dans les mois à venir. ■

LA GESTION PRIVATIVE SUR MESURE POUR JOUIR DE VOTRE PATRIMOINE EN TOUTE SÉRÉNITÉ



TEOS CONSEILS SRL

Tél : +32 2 346 12 95

www.teosconseils.be

info@teosconseils.be

Avenue des Sept Bonniers, 33
1180 Bruxelles



Résumé des services proposés :

- **Mise en location** au juste prix, sélection des locataires, rédaction et signature des baux
- **Garantie** locative, assurance locative, état des lieux, remise des clés, enregistrement, transfert des compteurs (électricité, gaz et eau)
- **Suivi** de l'encaissement des loyers et rappels, indexation des loyers et établissement des décomptes de charges
- **Gestion** des sinistres et des travaux
- **Rapports** de gestion périodiques détaillés
- **Accès** permanent à votre espace personnel dans notre logiciel de gestion privative

« Nous n'héritons pas seulement
de la terre de nos ancêtres,
mais nous l'empruntons à nos enfants »

Proverbe Amérindien



SOGESA VOUS AIDE DANS LA VALORISATION
DE VOS TERRES AGRICOLES.
ENSEMBLE, REDONNONS LEUR DU SENS.



SOGESA
Pour une agriculture durable

✉ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE



UNE RÉVISION DE LA CERTIFICATION PEB EST URGENTE !

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS



De nouveaux chiffres diffusés par le journal l’Echo viennent à nouveau discréditer le certificat PEB. Celui-ci est pourtant devenu un outil de référence pour de nombreuses législations. Dans son memorandum pour les élections du mois de juin, le SNPC demande une révision urgente de la certification. Il en va de la crédibilité de l’outil et de l’adhésion des citoyens à toute politique liée à cet outil !

Outre le fait qu’il soit imposé pour toute mise en location et qu’il sera imposé à court terme pour tout logement, il fait aujourd’hui référence dans un nombre croissant d’ordonnances et décrets pour sanctionner les propriétaires ou leur imposer de travaux :

- > Interdiction ou limitation de l’indexation en fonction du label PEB du logement ;
- > Obligations de rénovation en fonction de labels PEB à atteindre dans les prochaines années (Plan Air Climat Energie adoptés par les régions) ;
- > Interdiction de mise en location (dès 2025 dans certains cas pour les PEB G).

Dans de nombreux articles, le SNPC a démontré l’absurdité et l’absence de fiabilité du certificat PEB. L’émission « Investigation » diffusée le mercredi 8 février 2023 par la RTBF était édifiante à ce sujet.

DE NOUVEAUX CHIFFRES CONSTERNANTS

Dans son édition du 24 janvier 2024, le journal L’Echo publiait des chiffres du SPW (Service Public de Wallonie) plus qu’interpellants :

	2022	2023
CERTIFICATS ÉMIS	66.363	74.994
CERTIFICATS CONTRÔLÉS	210	71
CERTIFICATS AVEC ERREUR(S)	189	63
CERTIFICATS SANS ERREUR OU AVEC UNE ERREUR SANS INFLUENCE	6	4
CERTIFICATS SUSPECTS OU EN COURS DE CONTRÔLE	15	4

Pour Bruxelles et selon des chiffres de Bruxelles Environnement, 67.233 certificats ont été émis en 2022 et 2023.

Sur 154 certificats - seulement ! - qui ont fait l’objet d’un contrôle ponctuel, 95 ont été révoqués, soit plus de 61%.

375 certificats ont été contrôlés et modifiés à la suite d’une demande, mais il n’est pas précisé le nombre de demandes introduites.

Ces chiffres – constatés par les administrations régionales elles-mêmes – sont inacceptables et, en l’état, font de toute législation punitive sur base d’un certificat PEB une législation aléatoire ...et donc discriminatoire.



Téléchargez notre memorandum sur notre site www.snpc-nems.be



**CONCERNANT LA CERTIFICATION PEB,
LE SNPC DEMANDE...**

1. La révision de toute la certification PEB préalablement à toute législation contraignante basée sur un label PEB.

Cette révision totale va de la formation des certificateurs, aux méthodes de calcul en passant par le contrôle, la révision des différents critères pris en considération, les outils de calculs, etc.

2. Une uniformisation des labels PEB pour les 3 régions. Il en va de la lisi-

bilité pour les citoyens et donc de la crédibilité de cet outil. Aujourd'hui, un logement avec une consommation de 290 kwh/m²/an obtiendra un PEB « C » en Flandre, « D » en Wallonie et « F » à Bruxelles ! Soit 3 lettres d'écart, ce qui en fait à Bruxelles une passoire énergétique.

Il n'est pas possible d'avoir l'adhésion des propriétaires à un outil aussi absurde et illisible. ■



ISTOCKPHOTOS



PEB : ESTIMATION THÉORIQUE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE D'UN LOGEMENT. QUID DE LA RÉALITÉ ?

Par **Pierre Dauffenbach**, ingénieur civil



Le certificat de performance énergétique (PEB) est une modélisation simplifiée de la consommation d'énergie (chauffage et eau chaude) d'un logement. Ce modèle simplifié a des avantages et des inconvénients.

CÔTÉ AVANTAGES :

- > Il permet assez rapidement de donner une estimation de la consommation d'un logement ;
- > Il donne une estimation qui est indépendante de l'utilisation réelle par l'occupant. La raison est qu'un occupant peut se chauffer à 19 degrés, un autre à 23 degrés ou un occupant peut utiliser beaucoup d'eau chaude et un autre très peu ce qui donnerait des consommations réelles très différentes. Cette approche indépendante de l'utilisation réelle est intéressante pour comparer des logements entre eux lors d'un achat ou d'une location.

CÔTÉ INCONVÉNIENTS :

- > La modélisation simplifiée ne donne pas un résultat précis : elle ne tient pas compte des ponts thermiques (sauf pour les bâtiments neufs ou assimilés à neuf où le certificat est beaucoup plus précis), elle simplifie l'encodage et donc le résultat est moins précis ;
- > Le propriétaire doit soumettre toutes les preuves : par exemple, un toit isolé ne sera encodé comme isolé que si le propriétaire

peut en apporter la preuve (facture, photos, etc.) ;

- > Le certificateur doit réaliser son travail rapidement et peut commettre des erreurs : il risque de prendre, par facilité, des valeurs par défaut qui sont pénalisantes, de faire des erreurs de mesures, de ne pas tout constater lors de sa visite. Il en résulte que le certificat émis contient des erreurs. Et parfois, il y a des certificats faussés volontairement pour faire plaisir à un client même si ces pratiques sont en diminution. Le propriétaire doit donc contrôler ce travail dans son intérêt ;
- > La modélisation est différente par région : par exemple à Bruxelles, la surface d'un appartement sous toiture qui a une hauteur inférieure à 1,50 mètres n'est pas prise en compte alors qu'en Wallonie, la règle est de 2,10 mètres ;
- > La modélisation s'est améliorée et a évolué au cours du temps, elle n'est plus la même qu'il y a dix ans. Quand vous renouvelez un certificat après 10 ans, vous risquez d'avoir des résultats différents entre la version initiale et la nouvelle version.

Il en résulte que la consommation indiquée sur le certificat PEB peut être très différente de la consommation réelle de l'occupant.

Deux études ont été réalisées sur le sujet, l'une en Flandre, l'autre en France et les constatations sont sur certains points très similaires.

En Flandre, l'étude réalisée par l'université de Gand portant sur 122.680 maisons unifamiliales indique, pour les maisons classées F (il n'y a pas de G en Flandre), que la consommation réelle est 2,5 fois plus faible que la consommation théorique.

En France, l'étude du Conseil d'Activité Economique portant sur 178.110 logements indique deux choses :

1. Pour un logement classé G, la consommation réelle est 2,5 à 3 fois plus faible que la consommation théorique (ce qui est tout à fait en ligne avec l'étude de l'Université de Gand),
2. Pour un logement classé G, la consommation ne serait que 87% supérieure à la consommation d'un logement classé A ou B.

Les deux études montrent aussi que plus le certificat est bon (A, B ou C), plus la modélisation est proche de la consommation réelle.

Il y a quelques approximations, hypothèses dans ces études (exemple : en France, ils ont pris les données de consommation en euros sur les comptes bancaires en supprimant toutes les consommations au-dessus de 365 euros par mois pendant la période de flambée des prix de l'énergie). Cependant, avec une quantité de plus de 100.000 logements, ces deux études, effectuées par des organismes réputés, ont une forte légitimité d'autant plus qu'elles arrivent à des constatations similaires.

En simplifiant on peut dire :

- > **Le rapport de consommation réelle entre un logement classé F ou G et un logement classé A ou B, d'après les études, n'est qu'un rapport de deux alors que sur base des certificats, le rapport de consommation modélisé est de quatre.**

Les études font l'hypothèse d'effets comportementaux :

- > Quelqu'un qui habite dans un logement mal isolé ne chauffe pas toutes les pièces, diminue la température pour baisser sa facture,
- > Quelqu'un qui habite dans un logement bien isolé s'habillera moins chaudement, chauffera plus et fera moins d'efforts pour diminuer sa consommation.

Ceci serait une des explications de la moindre différence de consommation.

A cela il faut ajouter :

- > Une partie des logements sont classés F ou G en raison du manque de preuves et de l'encodage de valeurs par défaut : ceci, les études ne peuvent pas en prendre compte ;
- > Pour les studios, la production d'eau chaude sanitaire pèse beaucoup dans le PEB qui est calculé par m² de surface. Même très bien isolé, leur PEB peut rester mauvais même si ce n'est pas justifié.

CONCLUSION

1. Le certificat PEB est une estimation utile et simplifiée de la consommation d'un logement, mais plus le PEB est élevé (E, F et G), plus la consommation réelle sera basse par rapport à la consommation théorique du certificat (d'après les deux études),
2. Le certificat PEB a beaucoup de défauts (modèle théorique simplifié, erreurs d'encodage humaines du certificateur, erreurs dues au manque de preuves, différences de calcul entre régions, évolution du calcul au cours du temps) qui en font un modèle imprécis ;
3. L'ajustement comportemental est une bonne chose : faire des efforts raisonnables pour moins consommer est une attitude responsable et économique. Dans la même logique, pour un propriétaire, isoler le logement est une attitude responsable et souvent financièrement rentable (sujet qui sera développé dans un des prochains CRI). ■

ELECTIONS FÉDÉRALES, RÉGIONALES ET EUROPÉENNES DU 9 JUIN 2024

LES POSITIONS ET REVENDEICATIONS DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES SONT CONNUES !

Au mois de juin 2024, les propriétaires et les copropriétaires choisiront leurs Députés tant pour la Chambre des Représentants que pour les Parlements régionaux (Région wallonne, Région bruxelloise et Région flamande).

Et n'oublions pas les élections européennes d'autant plus qu'il est manifeste que l'Europe va davantage encore influencer les politiques des Etats nationaux dans différentes matières dont toutes les contraintes sur le plan énergétique.

Il est temps pour le SNPC de se manifester avec ses revendications et ses propositions.

Les objectifs poursuivis doivent être :

- d'une part de maintenir et de renforcer la confiance des particuliers dans l'investissement locatif privé
- d'autre part de veiller à conforter la sécurité de logement de nos concitoyens vivant en copropriété, leur qualité de vie et leur pouvoir d'achat.

Un STOP à la multiplication des contraintes à charge des propriétaires en général et une approche raisonnée des défis énergétiques

Règlement collectif et médiations de dettes : les dettes de loyers et charges locatives et les charges de copropriété doivent être prioritaires et honorées à 100%

Législation en matière de baux à loyer : stabilité en Région wallonne et stop aux agressions en Région de Bruxelles-Capitale !

Opposition ferme à tout contrôle ou encadrement des loyers ainsi qu'à toute limitation de l'indexation des loyers

Une révision de la certification PEB pour en faire un outil fiable

Une réelle prise en compte par les pouvoirs publics des aspects sociaux et logement de la copropriété

Une approche globale de la fiscalité immobilière avec tous les niveaux de pouvoir autour de la table

Droits de succession : suppression du taux de 30 % en ligne directe, entre époux et entre cohabitants et suppression des taux de droits de succession supérieurs à 40 %

Copropriété : une action déterminante des autorités auprès des banques pour favoriser l'accès aux prêts et permettre aux ACP d'avoir et de conserver des comptes bancaires à des conditions raisonnables



Téléchargez notre
MEMORANDUM
sur notre site internet
www.snpc-nems.be



MON LOCATAIRE EST DISPOSÉ À RENONCER À SON DROIT DE PRÉFÉRENCE. C'EST POSSIBLE À CERTAINES CONDITIONS

Par **Olivier de Clippele**, notaire et Président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS



Avec le nouveau droit de préférence entré en vigueur le 6 janvier 2024 à Bruxelles, les questions commencent à s'amonceler.

La question la plus fréquente est celle du locataire qui fait savoir qu'il n'est pas acheteur du logement mis en vente et qu'il est disposé à renoncer à son droit de préférence.

On peut croire que dans ce cas, le bailleur sera dispensé de suivre toute la procédure du droit de préférence.

C'EST POSSIBLE, VOICI COMMENT

La nouvelle législation bruxelloise dit ceci (extraits de l'article 247 du Code du logement) :

57^{er} « Préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. »

« Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. »

« A défaut, il notifie au preneur une copie du compromis de vente ou d'un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien, le prix et les conditions de la vente, sauf si le preneur a renoncé par écrit à son droit de préférence. »

« Article 247/4 - Disposition impérative

« Est réputée non-écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou

en partie, au droit de préférence prévu par l'article 247/1. »

Ces textes ne sont pas clairs : une fois la loi permet la renonciation et une autre fois, elle dit le contraire, alors quoi ?

PAS DE RENONCIATION DANS LE BAIL

La lecture textuelle de la loi permet de conclure que les parties ne sont pas autorisées à convenir dans le contrat de bail que le droit de préférence ne s'appliquera pas.

En effet, le terme « convention » vise un écrit signé par les deux parties, ce qui n'est pas le cas dans une renonciation unilatérale, mais nous estimons toutefois que l'esprit de la loi ne valide pas le procédé qui consisterait à faire signer une renonciation unilatérale au droit de préférence dans un écrit signé séparément en même temps que la signature du bail.

Rappelons enfin que le droit de préférence est exclu d'office pour les baux de courte durée (maximum 3 ans) sauf à le prévoir conventionnellement dans le bail, ce qui est toutefois déconseillé compte tenu des risques pour le bailleur.

- ▶ La renonciation unilatérale est bien possible après la notification du droit de préférence.

Les termes de la loi « *sauf si le preneur a renoncé par écrit à son droit de préférence* » semble bien autoriser la renonciation, mais à notre avis **après** avoir reçu l'information de la mise en vente.

Etant donné que ce passage est mentionné après l'obligation du bailleur d'informer le locataire de la mise en vente du logement, nous en déduisons qu'une renonciation au droit de préférence est effectivement possible, et cela sans attendre la fin du délai de 30 jours, mais à la condition qu'il y ait eu une offre de mise en vente.

A notre avis, cette renonciation est également possible concomitamment avec l'offre en préférence, mais il faudra également veiller à communiquer cette offre de préférence au locataire selon la procédure prévue, quitte à pratiquer la double communication : une remise en mains propres et l'envoi par voie recommandée avec accusé de réception.

En effet, la loi impose le recommandé avec accusé de réception à peine de nullité.

MON LOCATAIRE EST DE BONNE COMPOSITION

Il est heureusement fréquent que le bailleur et le locataire ont une bonne entente.

Ce locataire, qui apprend la mise en vente du logement, peut faire savoir qu'il est disposé à renoncer au droit de préférence au cas où il n'a aucune intention de se porter acquéreur du logement.

Pour limiter au maximum les risques de contestations, nous conseillons de procéder de la manière suivante :

1. Adresser l'offre en préemption en proposant un prix par voie recommandée avec accusé de réception et en reprenant les éléments essentiels imposés par la loi :

L'information au preneur doit contenir les indications minimales suivantes :

- > l'identité et le domicile du bailleur ;
- > l'adresse du logement dont la vente est projetée ;

LES PARTIES NE SONT PAS AUTORISÉES À CONVENIR DANS LE CONTRAT DE BAIL QUE LE DROIT DE PRÉFÉRENCE NE S'APPLIQUERA PAS.

- > la description du logement, et notamment son identifiant cadastral parcellaire ;
 - > l'indication du prix, ou en cas de vente publique de la mise à prix, et des conditions de la vente projetée ;
 - > le cas échéant, les droits réels grevant le bien. (à savoir l'acte de base et les servitudes)
2. Faire signer une renonciation dans les termes suivants :
Le soussigné (identité du locataire) déclare avoir reçu une copie du recommandé avec accusé de réception adressé par le bailleur ou son représentant le ... (date du recommandé) en guise d'offre en préférence portant sur le logement situé à ... (adresse du bien).

Par la présente, le soussigné déclare :

- > être l'unique preneur (locataire) domicilié dans ledit logement ;
- > renoncer au droit de préférence, tant pour lui-même que pour les autres bénéficiaires du droit de préférence domiciliés avec lui, tel que prévu dans le Code bruxellois du logement, même si le bien devait se vendre à un prix inférieur à celui annoncé dans l'offre en préférence ou à des conditions plus avantageuses ;

Fait à Bruxelles, le ... (date + « lu et approuvé » + signature)

CONCLUSION

La présente interprétation de cette nouvelle législation est donnée à la suite d'une contradiction dans le texte légal et en l'absence d'un commentaire clair et précis dans les travaux parlementaires. Nous verrons bien comment évoluera la jurisprudence quand la question sera posée devant les tribunaux bruxellois et reviendrons le cas échéant vers nos lecteurs. ■



vous accompagne de A à Z dans votre rôle de syndic bénévole

Le meilleur syndic de copropriété c'est vous !

Obtenez une offre gratuite

Vos avantages :

- Une plateforme ultra simple
- Des experts à votre disposition en cas de question
- Une économie de charges € impressionnante
- Un gain de temps non négligeable
- Une copropriété mieux gérée tout simplement !



À partir de 5€ par mois



LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES D'UN ARRÊTÉ D'INHABITABILITÉ SUR UN CONTRAT DE BAIL ?

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



Un jugement du Tribunal de Première Instance du Hainaut, Division Charleroi statuant en degré d'appel (J.P. Novembre – Décembre 2023, p. 550), aborde cette question. Son intérêt porte sur les déductions bien distinctes à opérer suivant qu'il est considéré que le bail est annulé ou qu'il est résolu.

Avant de revenir sur ces deux concepts (annulation ou résolution), venons-en à aborder la cause possible, soit la violation d'un Arrêté d'insalubrité.

Le Code Wallon du Logement et ses Arrêtés d'exécution déterminent entre autres les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et de surpeuplement ainsi que les exigences complémentaires de sécurité contre les risques d'incendie dont la présence de détecteurs d'incendie dans les logements mis en location.

En résumé et sans être exhaustif, nous précisons que ces exigences qui, à l'origine, étaient prévues dans l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997, concernent essentiellement des points tels que :

- > La superficie et le volume du logement.
- > La stabilité, la salubrité et l'étanchéité.
- > L'éclairage naturel et l'aération.
- > La présence d'un point d'eau potable, d'un évier et d'une toilette privative.
- > L'équipement électrique et les moyens de chauffage (voir notamment le site http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/location/bail).

Et il est fréquent de voir les locataires auxquels des arriérés de loyer sont réclamés, mettre en exergue l'un ou l'autre manquement.

Pour ce, ils veillent à appuyer leur thèse par la production d'un dossier consécutif à la demande de passage d'un Inspecteur du Service Public Wallonie – Département du Logement – Direction des études et de la qualité du logement.

Leur dossier produit peut encore être renforcé par un Arrêté du Bourgmestre pris sur base des constatations opérées, arrêté pris en fonction de la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, §2.

Nous pourrions, en cet article, nous étendre sur le caractère souvent non contradictoire de ces constats, le locataire pouvant ainsi « seul » développer sa thèse portant sur la mauvaise qualité de l'habitat.

Certes, ce rapport ne lie pas nécessairement le Tribunal pouvant toujours désigner un expert judiciaire ou, mieux, dans le cadre d'une justice plus rapide, faire choix de descendre sur les lieux éventuellement en présence d'un expert.

QUE LES CHOSES SOIENT CLAIRES !

Le SNPC ne cautionnera jamais les copropriétaires enclins à obtenir un profit « rapide » de leur bien, sans se soucier de ces exigences à respecter.



ISTOCKPHOTOS

Toutefois, il importe que la sanction consécutive au non-respect de ces règles soit conforme aux principes de droit applicables.

Et cette sanction, le Tribunal de Charleroi, dans le jugement précité, l'a précisé utilement.

Ainsi, il peut être écarté à l'avenir « le couperet » qu'était la nullité du bail quand était démontré le non-respect des exigences ci-avant mentionnées.

Le Tribunal a choisi comme sanction la résolution.

Voyons la distinction entre ces deux concepts.

a. Quant à la nullité

Un contrat nul est un contrat considéré comme inexistant depuis sa conclusion.

Il faut donc en revenir à la situation existante avant celui-ci et, partant, le locataire serait en droit de réclamer l'intégralité des loyers versés.

Toutefois, dans cette approche, deux difficultés peuvent naître.

1. Le non-respect des exigences peut ne pas remonter à la date de la conclusion du bail de manière telle qu'une nullité décidée alors que la détérioration du bien (peut-être en partie consécutive au mode d'occupation du bien par le locataire) est intervenue en cours de bail, pénaliserait fortement le propriétaire
2. Enfin, même si la jouissance de l'immeuble, à cause des manquements épinglés, a été réduite, il n'en reste pas moins que le locataire a profité du bien dans une certaine mesure.

Heureusement, cette question peut être résolue par la fixation d'une indemnité au profit du bailleur sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause (puisque la cause qu'est le bail a disparu), indemnité inférieure au loyer.

Cette thèse de la nullité parfois retenue par certains juges de Paix avec les difficultés qu'elle génère mais surtout avec la remontée



- ▶ de ses effets à partir de la date de conclusion du contrat, le Tribunal de Charleroi ne l'a pas retenue.

Alors que, jusqu'ici, quelques juridictions considéraient que cet article 9 imposant que « *l'habitation louée réponde aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4 bis du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable* » était une disposition d'ordre public (avec, pour conséquence, une nullité du bail en cas de non-respect), le Tribunal précise que cet article est « impératif » et non d'ordre public.

Pour ce, il se réfère à l'article 52 §5 du Décret Wallon

Cela signifie dès lors qu'il faut « *retomber* » sur l'article 9 §2 qui prévoit, lorsque l'habitation ne répond pas aux exigences élémentaires, que le locataire peut user des deux pistes que la loi lui donne, soit mettre en demeure le bailleur d'exécuter les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité et exiger l'exécution des travaux, **soit** demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

b. Quant à la résolution

La résolution requiert des conditions d'application particulières et génère des conséquences bien distinctes de celles de l'annulation.

La résolution se base sur un manquement contractuel qui, il est vrai, serait établi au profit du locataire s'il démontre le non-respect des exigences de sécurité, salubrité et habitabilité.

Toutefois, pour permettre la sanction qui frappera la défaillance du bailleur (non-respect de ses obligations), le locataire doit le mettre en demeure c'est-à-dire lui signifier, d'une manière claire et non équivoque, sa volonté de voir exécuter l'obligation.

Dans un Arrêt de principe du 9 avril 1976 (Pas. 1976, I, 887, R.W., 1976 - 1977, 921, note), la Cour de Cassation a élevé l'exigence de la mise en demeure en principe général du droit applicable à toute sanction civile.

Il se pose évidemment la question de savoir quelles sont les formes que doit présenter la mise en demeure.

Il s'agit là d'une question de fait relevant d'un problème d'interprétation de la volonté du locataire, laquelle doit être en tout état de cause à suffisance explicite.

Il y a lieu d'entendre comme mise en demeure qui serait adressée par le locataire au bailleur une interpellation telle que le bailleur devait induire qu'il était mis en demeure d'exécuter son obligation de respect des normes.



Entreprise de nettoyage et de services à l'immobilier

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

bpv@bpvimmo.be

+32 (0) 496 55 40 52

www.bpvimmo.be



Et, sur ce point, le Juge de Paix exercera son pouvoir d'appréciation en tenant naturellement compte de ce qu'il faut protéger celui qui est « économiquement le plus faible », c'est-à-dire, vraisemblablement le locataire.

Il reste à fixer la date de prise de cours des effets de la résolution du contrat sollicité par le locataire.

La mise en demeure étant un préalable, ses effets ne peuvent rétroagir avant celle-ci.

Nous considérons dès lors qu'il ne pourrait dès lors être question, en vertu de ces principes applicables, de faire état des conséquences du manquement contractuel (non-respect des exigences de sécurité, salubrité et habitabilité) avant cette mise en demeure.

Le Tribunal doit fixer la date de résolution du contrat et il nous apparaît que la comptabilisation des dommages, dans ces conditions, ne pourrait remonter à une date antérieure à cette mise en demeure.

Dans l'évaluation de la valeur de l'avantage du locataire (il est vrai réduit si le bien n'est pas conforme) lié à l'occupation du bien à dater du jour de la résolution retenue jusqu'au jour du départ effectif de l'intéressé, le Tribunal ne pourra alors que fixer, pour le propriétaire, une indemnité d'occupation journalière très vraisemblablement bien inférieure au loyer fixé.

CONCLUSION

Retenons principalement que le non-respect des exigences de sécurité, salubrité et habitabilité ne constituant pas une violation d'une règle d'ordre public et n'entraînant pas une nullité, ne permet pas au locataire de remonter jusqu'à la date de conclusion du contrat pour mettre en avant le dommage qu'il a subi.

Ce non-respect constitue une faute contractuelle dont, certes, le locataire peut se prévaloir mais dont les effets ne peuvent débiter qu'à partir du moment où il a, par une interpellation suffisamment claire, veillé à demander à son bailleur de respecter ces règles. ■



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

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

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**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



ÉVOLUTION DES CONVENTIONS FRANCO-BELGES PRÉVENTIVES DE LA DOUBLE IMPOSITION EN MATIÈRE DE CONTRIBUTIONS DIRECTES SUR LES IMMEUBLES

Par Jean-Pierre Nemery de Bellevaux, avocat au barreau de Bruxelles et Professeur à l'ESSF/ICHECS



Nombreux sont les Belges qui sont propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers en France, et la réciproque est loin d'être négligeable. La proximité des deux Etats et leurs attraits respectifs sont les moteurs des trois conventions préventives des doubles impositions qui se sont succédées.

Les considérations qui suivent sont limitées aux impôts sur les revenus quant à la seule détention d'immeubles et aux revenus locatifs.

PREMIÈRE CONVENTION, LE 16 MAI 1931

La première convention remonte au 16 mai 1931. Elle tendait déjà à éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les revenus.

Un phénomène de double imposition est apparu consécutivement à une modification apportée à la loi française du 28 décembre 1959 (n°59 – 1472) pour les personnes physiques domiciliées en Belgique.

Cette modification avait eu notamment pour conséquence de remplacer la seule taxe proportionnelle (impôt réel) par un nouvel impôt sur les revenus (impôt personnel) progressif (au taux maximum de 65%). Ces contribuables belges restaient, en outre, assujettis à l'impôt complémentaire personnel, dont le taux maximum était de 30%

DEUXIÈME CONVENTION EN 1964

La deuxième convention préventive de la double imposition remonte à 1964.

A l'époque, le but, conformément à l'idée maîtresse des négociations similaires dans la plupart des pays européens, était

« ...d'attribuer le droit exclusif de taxation des différentes catégories de revenus – à l'exclusion des dividendes et intérêts – à un seul des Etats contractants, soit l'Etat de la source des revenus, soit l'Etat dont le bénéficiaire est un résident (pays du domicile fiscal – cfr. Exposé des motifs du projet de loi n°970, session 1964-1965, p.3).

L'article 4 de cette convention préventive de la double imposition de 1964 avait prévu que :

« ...En vue d'éviter leur double imposition, les revenus d'immeubles situés en France et les revenus professionnels réalisés en France, qui ont été compris dans le revenu global effectivement soumis dans cet Etat, à charge d'habitants du Royaume de Belgique, à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, perçu par voie d'enrôlement nominatif, sont exonérés en

Belgique de l'impôt complémentaire personnel afférent aux exercices fiscaux 1960 à 1963. ».

L'article 3 de cette convention a posé le principe au 1^{er} paragraphe que

« Les revenus des biens immobiliers ne sont imposables que dans l'Etat sur le territoire duquel ces biens sont situés. ».

La notion de biens immobiliers est elle-même à reprendre par référence au droit national de l'Etat où le bien est situé (cfr. le paragraphe 2).

L'article 19.2 qui a pour objet d'éviter la double imposition prévoit en ce qui concerne la Belgique que les revenus immobiliers

« ...sont exonérés des impôts belges mentionnés à l'article 2, §3,A, de la présente convention, lorsque l'imposition en est attribuée exclusivement à la France ».

Et il ajoute a contrario au point 3 que :

« Par dérogation au paragraphe 2, les impôts belges peuvent être établis sur les revenus dont l'imposition est attribuée à la France, dans la mesure où ces revenus n'ont pas été imposés en France parce qu'ils ont été compensés avec des pertes qui ont été également déduites pour un exercice quelconque, de revenus imposables en Belgique ».

L'examen de ces dispositions complexes implique une analyse par étapes de chaque situation.

UNE TROISIÈME CONVENTION À VENIR

Le texte d'une troisième convention est établi, mais non ratifié par les parlements.

Le régime fiscal d'une cession de titres de sociétés détenant elle-même des titres de sociétés immobilières va être profondément modifié. Actuellement, les résidents belges (qu'ils soient de nationalité belge ou française) ne sont pas taxés sur l'éventuelle plus-value réalisée dans le cadre d'une gestion normale du patrimoine privé.

La nouvelle convention (toujours en projet) permettra à l'Administration française de taxer les gains provenant de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Cela impliquera, sur base de ce texte, qu'en cas de vente de semblables titres par un particulier (français ou belge), le vendeur devra acquitter un impôt de 19%, à majorer des prélèvements sociaux.

Du côté belge, une nouvelle charge fiscale guette les résidents belges (qu'ils soient de nationalité belge ou française) si leur résidence secondaire en France n'est pas louée. La Belgique dispose en théorie du pouvoir d'imposer un revenu fictif, lui-même basé sur le nouveau revenu cadastral qui sera établi par l'administration belge aux immeubles situés à l'étranger.

Cette situation est « ubuesque ». Elle est la conséquence du constat que la nouvelle convention n'obligera la Belgique à exonérer les revenus immobiliers de source française que dans la mesure où ces revenus immobiliers français ont été effectivement imposés en France.

Cette troisième convention a été signée le 9 novembre 2021. Son entrée en vigueur était prévue pour le 1^{er} janvier 2023. Aucune date officielle n'est fixée. La procédure d'approbation a ses propres difficultés en Belgique puisque trois parlements doivent prendre position (niveau fédéral, niveau régional et niveau communautaire). ■



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

Contact direct: Leon Vandenberghe

0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

COPROPRIÉTÉ :

COMMENT ORGANISER LA RÉNOVATION TECHNIQUE ET ÉNERGÉTIQUE GLOBALE ?

Par Jean-Pierre Balthasar, avocat au Cabinet Balthasar & Delrée, www.bdaa.be



Se faire accompagner pour optimiser toutes les étapes de la rénovation de l'idée de base jusqu'à la réalisation des travaux. Le SIARE ou Service Intégré d'Accompagnement à la Rénovation Energétique est le chaînon manquant pour faciliter la vie aux copropriétés.

Vous êtes propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété et avez émis le souhait auprès du syndic de mettre en œuvre une réflexion globale sur l'isolation, le chauffage, la ventilation ou la consommation électrique de ce bâtiment qui est, en hiver, une passoire énergétique et, en été, une véritable bouilloire.

Le syndic a bien entendu présenté cette demande au conseil de gérance qui s'est montré sensible à cette question mais craint les réticences de certains copropriétaires lors de l'AG qui vont s'y opposer de manière certaine et empêcher une prise de décision.

Tant le syndic que le conseil de gérance se sentent démunis.

VERS QUEL ACTEUR SE TOURNER ?

C'est là que **CoopERLiC** (Coopérative d'Energie Liégeoise Citoyenne) intervient.

Créée en janvier 2021 par quelques Liégeois et Liégeoises désireux de mettre en avant la transition énergétique sur le Grand Liège, cette société est aussi une

société coopérative agréée Entreprise **Sociale**. Cela signifie qu'elle a obtenu un agrément du Conseil National de Coopération (CNC) et qu'en plus, elle est tournée vers l'intérêt général (pas uniquement envers ses membres).

Membre de **RESCOOP** (la fédération qui regroupe les coopératives ou associations citoyennes d'énergie renouvelable - on en compte plus de 20 en Wallonie) et partenaire de **COCITER** (le seul et unique fournisseur en Wallonie d'une électricité verte, locale et citoyenne), CoopERLiC développe des projets visant à la production d'énergie renouvelable mais pas uniquement...

Un nouveau service est actuellement offert et vise essentiellement les copropriétés en proposant d'organiser et de gérer **la rénovation énergétique globale du logement collectif** : le **SIARE**, soit le Service Intégré d'Accompagnement à la Rénovation Energétique.

La rénovation des copropriétés est **indispensable**, mais est confrontée à de nombreux **obstacles** qui demandent des compétences techniques, juridiques, administratives, organisationnelles et décisionnelles.

Avec ses conseillers en énergie, CoopERLiC propose un ensemble de services nécessaires à une rénovation globale et réfléchie.

COMMENT DÉMARRER ?

Cette démarche passe par différentes étapes :

- > **01. Rencontre**
Une rencontre est organisée pour discuter de votre projet, identifier le lieu et définir la demande et le besoin de la copropriété.
- > **02. Identification du contexte et du potentiel**
Sont identifiés : les besoins, le contexte, les limites et le potentiel du projet.
- > **03. Collecte des informations techniques**
Toutes les informations techniques nécessaires pour la suite du projet sont récoltées.
- > **04. Discussion budgétaire**
En fonction de toutes les données récoltées, un budget pour l'accompagnement est défini et établi.
- > **05. Proposition d'accompagnement**
Une proposition de solution chiffrée correspondant aux besoins de la copropriété lui est soumise.

L'offre proposée est sur mesure pour chaque type de demande et chaque type de propriété et peut se situer à plusieurs niveaux :

- > **01. Conseil**
Il s'agit de conseiller et d'informer les copropriétés sur demande.
- > **02. Coordination**
CoopERLiC assiste le rénovateur et l'accompagne dans ses interactions avec les différents professionnels et dans ses démarches administratives.
- > **03. Tout compris**
Ce niveau offre une **gestion complète du projet de rénovation**. L'aide com-

LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS EST INDISPENSABLE, MAIS EST CONFRONTÉE À DE NOMBREUX OBSTACLES QUI DEMANDENT DES COMPÉTENCES TECHNIQUES, JURIDIQUES, ADMINISTRATIVES, ORGANISATIONNELLES ET DÉCISIONNELLES.

prend la gestion complète de projets : audit et étude de faisabilité, études spéciales, plan d'action, financement, sensibilisation, mise en place et suivi de chantier, certifications... La copropriété a un interlocuteur unique qui fait avancer le projet de rénovation.

POURQUOI COOPERLIC ?

En choisissant CoopERLiC, vous choisissez la première coopérative à proposer ce service intégré d'accompagnement à la rénovation énergétique pour les copropriétés.

En choisissant CoopERLiC, vous bénéficiez également d'un réseau de professionnels de la rénovation spécialisés dans les logements collectifs de moyenne et grande tailles.

En choisissant CoopERLiC, vous soutenez une entreprise offrant au travers de ses projets :

- > La possibilité pour chacune et chacun de s'impliquer dans la Coopérative et de participer à des actions locales en devenant coopératrice ou coopérateur
- > Une gouvernance éthique et transparente
- > Des moyens financiers au service des projets et non l'inverse
- > Une équipe de personnes engagées et professionnelles



Copropriété

- ▶ Son **action** est **complémentaire** à celle des acteurs présents tels que syndic, architecte, bureau d'étude et entreprises du bâtiment. Dans ce sens, elle est le **maillon central** et le point de coordination de ces différents acteurs pour mener à bien les projets de rénovation des copropriétés, de manière globale et structurée.

COMMENT AGIR ?

CoopERLiC pourra agir sur différents points :

- > **Sensibiliser, informer et mobiliser** les acteurs de la copropriété par une prise de conscience de l'état de leur bâtiment et des réglementations actuelles en vigueur en Wallonie, des **améliorations** qui peuvent être apportées, des **aides d'état** dont ils pourraient bénéficier, et surtout d'une **aide à la prise de décision** éclairée et simple qui reste un frein majeur à l'engagement dans un tel projet ;
- > **Expert en accompagnement des copropriétés** dans leurs différentes démarches :

leur prodiguer des conseils mais aussi leur apporter de l'écoute et de la bienveillance dans la mise en œuvre de leur projet afin que celui-ci corresponde au mieux aux attentes de l'ensemble des acteurs et permettent d'y impliquer la majorité, ce qui n'est jamais simple... ;

- > **Interlocuteur unique, et ce du début à la fin du projet** : intervention de CoopERLiC dès le stade du diagnostic et jusqu'à la réception des travaux et certification PEB. CoopERLiC proposera un accompagnement global, simplifiant la complexité de devoir gérer différents interlocuteurs et devenant le point central des différentes activités ;
- > **Conseiller en énergie** : Si nécessaire, un **audit énergétique** est réalisé et a pour objectif de définir un **plan d'actions** pour améliorer le confort et la **classe énergétique du bâtiment** et aussi des logements. En fin de projet, la modélisation d'une communauté d'énergie et du partage d'énergie est envisageable en étudiant les possibilités de mutualisation de la

Webinaire le jeudi 28 mars à 13h30

**Copropriété en Région wallonne :
Comment organiser la rénovation technique
et énergétique globale ?**

Orateurs

Jean-Pierre Balthasar
administrateur de CoopERLiC
Stephan Lux
coordinateur de CoopERLiC

SCANNEZ-MOI POUR LES
INFOS ET INSCRIPTION



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



VOTRE AVIS SUR LA PROPRIÉTÉ CITOYENNE DES ÉOLIENNES EN MER DU NORD

La Belgique l'a décidé : il y aura plus d'éoliennes en Mer du Nord pour contribuer à notre indépendance énergétique.

Elles peuvent être citoyennes ! C'est l'objectif de SeaCoop, co-fondée par CoopERLiC et 33 coopératives citoyennes d'énergie renouvelable, afin d'offrir une **stabilité des prix, une maîtrise locale et durable de la production d'électricité renouvelable**.

Intéressés par ce projet, participez à l'enquête lancée par Seacoop avec l'Université de Mons.

<https://www.rescoop-wallonie.be/enquete/>



production et de la consommation d'énergie afin de les orienter dans leur démarche de décision, de mise en place des installations et de suivi des consommations ;

- > **Financement des travaux et obtention des primes** : CoopERLiC apportera des informations précises et personnalisées du coût des travaux et des aides financières accessibles au niveau local et national, et des meilleurs financements possibles.

POURQUOI UN TEL SERVICE DE LA PART D'UNE COOPÉRATIVE AYANT POUR OBJECTIF LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ?

Tout simplement, parce que l'utilisation des logements et plus généralement celle des bâtiments, résidentiels ou non, contribue significativement aux émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Agir sur le logement, c'est agir sur les émissions de CO₂ et réduire l'impact du logement en allégeant son coût vu les économies réalisées via la mise en œuvre d'une rénovation énergétique.

SI VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS

> www.cooperlic.be

Et si, d'aventure, vous n'aviez pas de nécessité à recourir à ses services (votre immeuble étant isolé, équipé de panneaux photovoltaïques et chauffé via un système de cogénération), vous pourriez simplement avoir envie d'être **un acteur de la transition énergétique** en devenant coopérateur, et, de surcroît, bénéficier du **Tax Shelter** (permettant une réduction d'impôts de 45 %) et de la possibilité de devenir client de **COCITER**. ■

DES QUESTIONS ?

> info@cooperlic.be

> 0476 89 21 78

> www.cooperlic.be

N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !



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

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

Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

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

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

payer une indemnité quelconque.

- En Région wallonne et en Région bruxelloise, **le loyer ne peut être indexé** tant que le bail n'est pas enregistré.
- En Région flamande, pour les baux signés après le 1er janvier 2019 et qui ne sont pas enregistrés, **le locataire peut partir sans préavis ni indemnité avec pour seule obligation de payer le mois en cours.** Pour les baux signés avant le 1er janvier 2019, il en va de même pour les baux de 9 ans uniquement.



Le SNPC enregistre les baux pour vous !

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

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail via le SNPC-NEMS.

Envoyez-nous votre bail correctement complété et signé par courriel (info@snpn-nems.be), par la poste (Boulevard de l'Empereur, 24 à 1000 Bruxelles) ou déposez-le nous à notre bureau de Bruxelles ou de Liège.

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



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

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



Prix membre : 40 euros TVAC

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

Une question ?



02/512.62.87



info@snpn-nems.be



Conférence organisée en partenariat avec Armoni le lundi 25 mars à Charleroi

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

Orateur

Adrien Vandebeyvanghe
Consultant chez Armoni

Des travaux dans une copropriété, un accord souvent difficile à atteindre

Orateur

Pierre Rousseaux
Avocat et Président du SNPC-NEMS de Charleroi

Quand ?

Le lundi 25 mars 2024
à 18h

Où ?

Van der Valk Hotel Charleroi Airport
Chaussée de Courcelles 115
6041 Gosselies Charleroi



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION

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



Webinaire le mardi 16 avril à 13h30

Les nombreux défis

de la transition énergétique

- > L'utilité du compteur intelligent
- > Le rôle essentiel du stockage d'énergie (batterie)
- > La production renouvelable (installation photovoltaïque) intéressant ou pas en 2024 ?
- > L'évolution prévue des contrats d'énergies.

Orateurs

Michaël Bouguerra
Fondateur de Renewgy

Patrick Claessens
Ancien directeur techniques chez Sibelga et assistant chargé d'exercices à la faculté polytechnique de l'ULB



SCANNEZ-MOI POUR LES
INFOS ET INSCRIPTION



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



Bail commercial



Bonjour Madame, Monsieur,

J'ai un bail commercial comme bailleur qui va arriver à son échéance de 9 ans. Le locataire a demandé le renouvellement dans les délais légaux mais je l'ai refusé parce que je souhaitais exercer moi-même un commerce dans le bien.

Entretemps, mon papa est décédé. Ma situation personnelle a changé et je ne peux plus exercer ce commerce dans les lieux.

Est-ce que je dois payer une indemnité au locataire si, après son départ, je ne vais pas utiliser le bien personnellement ?

Merci pour votre réponse.

Bien à vous.

N.D.

Bruxelles



Bonjour Monsieur,

La réponse à votre question se trouve dans l'article 25, 3° de la loi sur les baux commerciaux.

Si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les 6 mois et pendant une durée de 2 ans au moins, l'intention pour laquelle il a refusé le renouvellement, le locataire peut réclamer une indemnité de 3 ans de loyers, éventuellement majorée des sommes pour assurer une réparation complète du préjudice causé. En cas de litige, ce montant sera évalué par le juge de paix.

Cet article ne parle pas d'exception en cas de motif grave. En cas de procédure devant le juge de paix, vous pourrez éventuellement essayer d'invoquer le décès de votre papa pour ne pas devoir payer cette indemnité mais ce sera au juge de paix de trancher.

Pour votre information complète, c'est le juge de paix du canton où est situé l'immeuble qui est compétent.

Nous espérons avoir répondu à vos questions.

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 wallonne



Bonjour,

J'ai loué un appartement à Liège avec un cuisine équipée dont notamment un lave-vaisselle.

Le bail a pris cours il y a 3 ans mais la cuisine avait été installée il y a 10 ans et le lave-vaisselle avait été placé à cette époque.

Mon locataire me signale que son lave-vaisselle est en panne.

Qui doit prendre en charge la réparation ?

S'il n'est plus possible de réparer le lave-vaisselle ai-je le droit de dire au locataire que je ne le remplace pas ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous.

D.V.

Liège



Cher Monsieur,

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

Le Gouvernement wallon a voté le 28 juin 2018 la liste de réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au locataire.

En ce qui concerne les appareils électroménagers, est à charge du locataire : « l'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. (...) ».

Dans le cas d'un lave-vaisselle, il devra notamment nettoyer les filtres, joints de la porte, ... Et les maintenir en bon état de propreté.

Il devra également selon cette liste remplacer les petits éléments, tels que par exemple boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées, joints des portes, serrures, loquets, ...

Le bailleur doit de son côté assumer « le remplacement des appareils sauf en cas de faute du locataire. Il n'est pas nécessaire de les remplacer par des appareils de même marque. Il suffit que les appareils offrent le même niveau de service que les précédents ».

Nous vous conseillons de demander le passage d'un technicien afin de déterminer l'origine de la panne.

En fonction des pièces à remplacer, il conviendra de déterminer qui prend en charge la réparation.

Par contre, si le lave-vaisselle ne peut être réparé, vous avez l'obligation, de le remplacer sauf en cas de faute du locataire.

Vous n'avez, hormis le cas de la faute du locataire, pas le droit de refuser de le remplacer car il fait partie de l'équipement fourni avec la location de l'appartement et est en quelque sorte « compris dans le montant du loyer ».

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre question.

Bien cordialement.

Le service juridique

Tous nos baux, livres et détecteurs sont exclusivement réservés à nos membres.

Comment les obtenir ?

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

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,72 €	19,22 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	11,20 €	46,20 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	11,20 €	41,20 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
État des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	11,20 €	36,20 €

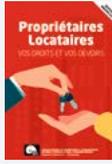
ATTENTION : frais de port non cumulables et recalculés sur notre site internet en fonction de votre commande globale.

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée pile scellée 10 ans	Membre SNPC	23,50 €	6,72 €*	30,22 €
Détecteur de fumée interconnecté pile scellée 10 ans	Membre SNPC	29,50 €	6,72 €	36,22 €
Détecteur de fumée + CO pile scellée 10 ans	Membre SNPC	38,50 €	6,72 €	45,22 €
Détecteur de fumée + CO interconnecté pile scellée 10 ans	Membre SNPC	44,90 €	6,72 €	51,62 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	30,00 €	6,72 €	36,72 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	60,00 €	11,20 €	71,20 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	24,00 €	6,72 €	30,72 €

*0,80€ à partir de 2 pièces

Les ouvrages

	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles Membre SNPC : 45,40 € Port : 11,20 € Total membre : 56,60 €		Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie Membre SNPC : 47,90 € Port : 11,20 € Total membre : 59,10 €
	ABC de l'achat d'un immeuble Membre SNPC : 29,90 € Port : 6,72 € Total membres : 36,62 €		ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Port : 11,20 € Total membres : 46,20 €
	La copropriété en poche NOUVELLE EDITION Membre SNPC : 29,90 € Port : 11,20 € Total membres : 41,10 €		Devenir syndic bénévole avec le SNPC Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,72 € Total membres : 35,62 €
	ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 6,72 € Total : 35,72 €		ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,72 € Total membres : 40,72 €
	ABC de la répartition des charges Membre SNPC : 36,00 € Port : 11,20 € Total membres : 47,20 €		Le petit manuel de l'entretien locatif Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	Le petit manuel de la défense en justice Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,48 € Total membres : 9,48 €		Le petit manuel de la mise en location Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	ABC du bail commercial Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €		ABC du revenu cadastral Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €
	Le petit manuel du conseil de copropriété Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €		



Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
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*	214,58*
2024	215,67*											

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	177,97*
2024	178,88*											

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	156,43*
2024	157,23*											

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29*	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
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*	129,53*
2024	130,19*											

Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (25 € TVAC par contrat la première année, 15 € TVAC les années suivantes).

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique le mardi de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Crellan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	0496 / 38 27 03 (entre 17H et 18H) Contact souhaité de préférence par e-mail : SNPC-Luxembourg@outlook.com Les demandes de documents peuvent se faire en téléphonant auparavant ou par email. Rue de la Libération, 32 bte 2 à 6720 Habay-la-Neuve. Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	065/84.09.67 et 0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux sur rendez-vous en téléphonant les lundi et mercredi entre 15h30 et 18h00 Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail en format pdf, ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance : 40 € TVAC (prix membre).

Une preuve de l'enregistrement vous sera ensuite adressée par mail ou par la poste.

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

Publications du SNPC-NEMS



Le petit manuel de la défense en justice

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

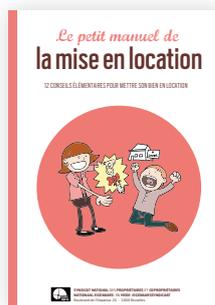
> Prix : 5,00 €
Frais de port : 4,48 €



Le petit manuel de l'entretien locatif

Pour une relation locataire-propriétaire harmonieuse

> Prix : 6,00 €
Frais de port : 4,48 €



Le petit manuel de la mise en location

12 conseils élémentaires pour bien débiter votre location

> Prix : 6,00 €
Frais de port : 4,48 €



Le petit manuel du conseil de copropriété

Organisation, rôle, missions et responsabilité du conseil de copropriété

> Prix : 6,00 €
Frais de port : 4,48 €



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➤ Voir page 39