

**VOUS ALLEZ VOTER LE 9 JUIN****COMME BAILLEURS  
OU COPROPRIÉTAIRES  
FAITES LE BON CHOIX !**Téléchargez notre  
mémoire sur notre  
site [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

&gt; p.4

**Dernière réforme de  
la loi sur les baux à  
Bruxelles : quelques  
aspects pratiques  
pour les bailleurs**

&gt; p. 8

**Élections  
Ce que les partis  
politiques prévoient  
pour vous !**

&gt; p.16

**Région wallonne  
Rénopack pour  
les propriétaires  
bailleurs**

&gt; p.30

**Bail à loyer  
Bruxelles parmi  
les grandes villes  
européennes les  
plus abordables**

&gt; p.32

# 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**

> Vous allez voter le 9 juin. Comme bailleurs ou copropriétaires faites le bon choix ! **4**

**RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER**

Dernière réforme de la loi sur les baux à Bruxelles : quelques aspects pratiques pour les bailleurs **8**

**PUBLICATION DU SNPC**

La nouvelle édition de l'ABC de la planification successorale est sortie. **14**

**ÉLECTIONS**

Propriétaires, bailleurs, copropriétaires : ce que les partis politiques prévoient pour vous ! **16**

**RÉGION WALLONNE - PRIMES**

> Rénopack pour les propriétaires bailleurs **30**

**RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER**

> Comparaison des loyers moyens : Bruxelles parmi les grandes villes européennes les plus abordables **32**

**LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC** **34**

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

**NOS PUBLICATIONS** **37**

**INDICES-SANTÉ** **38**

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

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





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

**Lift Expertise**

**Vous devez rénové  
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

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.



# VOUS ALLEZ VOTER LE 9 JUIN COMME BAILLEURS OU COPROPRIÉTAIRES FAITES LE BON CHOIX !

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

Le 9 juin prochain les bailleurs et les copropriétaires vont voter. D'aucuns semblent l'oublier. Il faut faire les bons choix ! Plus avant dans le présent CRI nous reproduisons les programmes électoraux des principaux partis se présentant aux élections.

**P**our les copropriétaires et les copropriétés, ils sont malheureusement les parents pauvres. Dans son article du mois d'avril notre Secrétaire général Patrick Willems parle de ces oubliés des programmes électoraux.

**En effet, à part les Engagés, il n'est nulle part question de copropriétés ou de copropriétaires.** Ils n'existent pas alors que les problèmes les concernant sont nombreux : accès à des comptes bancaires, frais bancaires, mesures en matière de rénovation énergétique de leurs biens, etc.

Seuls les Engagés prévoient différentes dispositions comme par exemple retenir des mesures pour le bénévolat en copropriété avec défalcation d'indemnités pour des copropriétaires qui se dévoueraient au bien commun. La NVA avait déposé une proposition de loi en ce sens mais elle n'a pas abouti à notre grand regret.

Mentionnons quand même en faveur des copropriétés et des copropriétaires au cours de la législature qui s'achève, **l'action conjointe du Ministre Dermagne PS et de la Secrétaire d'Etat dans le Gouvernement fédéral Alexia Bertrand OPEN VLD** pour voir reconnaître aux copropriétés (et aux copropriétaires) des droits comparables aux consommateurs en matière de certains contrats conclus.

**Le Député fédéral Patrick Prévot PS** s'est aussi démené pour voir reconnaître pour les copropriétés, un service bancaire minimal et il n'a pas manqué d'interpeller sur les frais réclamés par les banques pour les comptes bancaires de copropriétés.

**Pour les bailleurs**, les programmes électoraux sont plus explicites.

Nous vous renvoyons à l'article en page 16 du présent CRI dans lequel nous reprenons les propositions électorales des principaux partis.



UNSPASH - MONTAGE



RAPPELONS QUE LA LÉGISLATION EN MATIÈRE DE BAIL EST RÉGIONALISÉE. C'EST DÈS LORS AUX RÉGIONS À ADOPTER LES LÉGISLATIONS EN LA MATIÈRE ET LA LÉGISLATURE QUI S'ACHÈVE NE FUT PAS UN LONG FLEUVE TRANQUILLE.

Nous pouvons d'emblée dire que le PS ou encore Ecolo ne les portent pas dans leur cœur, haro sur les bailleurs. Toutes les mesures envisagées vont dans le sens de nouvelles contraintes pour eux. Vous apprécierez.

Rappelons que la législation en matière de bail est régionalisée. C'est dès lors aux Régions à adopter les législations en la matière et la législature qui s'achève ne fut pas un long fleuve tranquille.

**Au niveau de la Région wallonne**, fort heureusement les choses se sont passées utilement. Nonobstant des envies à l'origine de revoir les relations bailleurs-locataires de manière fondamentale, **la présence du MR** au Gouvernement wallon a permis de cadrer le débat et d'éviter de partir dans tous les sens. Il fallait laisser le temps au décret bail de 2018 de faire ses preuves et tel a été le cas. ▶

► De la stabilité, ce que le SNPC réclamait.

**En revanche, au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale**, il en est allé tout autrement et ce n'est pas faute dans le chef du SNPC d'avoir fait du lobbying pour limiter la casse.

Toutes les ordonnances adoptées l'ont été dans une volonté de « dresser » les bailleurs en limitant leurs droits ou encore en leur imposant de nouvelles obligations. Nous avons eu l'occasion au cours de ces 5 dernières années de vous en parler dans le CRI.

Du côté du **PS ou encore d'ECOLO**, aucune illusion à se faire et ils y sont allés à cœur joie et sans s'en cacher.

Rappelons le Plan Urgence Logement, les ordonnances en matière de commission paritaire locative et de loyers excessifs, de droit de préférence du locataire en cas de vente d'un bien donné en location, d'allongement des délais de procédure en cas d'arriérés de loyers et de moratoire hivernal, de double enregistrement des baux, de nouvelles règles en matière de relations locatives, etc.

Que des mesures restreignant les droits des bailleurs sans aucun sens de l'équilibre entre les droits des uns et des autres.

Ce qui est plus interpellant c'est la **passivité de DEFI et de l'OPEN VLD** en la

matière et ce ne fut pas faute de les avoir interpellés. Ils ont tout laissé passer sans la moindre réaction ou à tout le moins tenté de tempérer certains excès. Nous n'avons jamais demandé à quelque partie que ce soit d'embrasser purement et simplement nos positions.

Ne prenons comme exemple que le délai de fixation d'une procédure devant le Juge de Paix en cas d'arriérés de loyers, outre une mise en demeure d'un mois avant de pouvoir lancer une action, le délai de fixation est passé de 15 jours/3 semaines à 40 jours !!!

Ce n'est pas acceptable et pour certains parlementaires DEFI nous devons comprendre qu'ils sont plus à gauche que le SNPC !

**Il est clair qu'en Région bruxelloise et même en Wallonie, le SNPC ne peut recommander aux bailleurs de porter leur voix sur DEFI et l'OPEN VLD.**

Seul bémol et qui a son importance, c'est **l'action du Ministre DEFI Bernard Clerfayt** en matière d'indexation des loyers. Lors des discussions en 2022 sur la limitation de l'indexation des loyers, il s'est opposé à une mesure visant à limiter l'indexation de loyers (voir la hausse de l'inflation jusqu'à 10%) en permanence à 2% par an. In fine nous savons que les trois Régions ont retenu des mesures liées au niveau du PEB, la Flandre ayant donné la mesure...

Le SNPC n'entend pas dicter à ses membres leur choix le 9 juin prochain. Ils doivent cependant être conscients de qui défend leurs droits élémentaires ou pas et pas uniquement en termes de programmes électoraux mais aussi d'actions durant la législature. ■

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



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

Tél : 02/672 30 26  
[mn.demunter@immoviager.be](mailto:mn.demunter@immoviager.be)



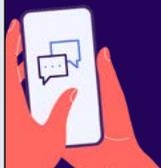
## vous accompagne de A à Z dans votre rôle de syndic bénévole

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](http://www.eventimmo.be)

Tous renseignements : [info@eventimmo.be](mailto: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



# DERNIÈRE RÉFORME DE LA LOI SUR LES BAUX À BRUXELLES : QUELQUES ASPECTS PRATIQUES POUR LES BAILLEURS

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



Le Parlement bruxellois vient de modifier la loi sur le bail à Bruxelles, également dénommée Code Bruxellois du Logement (CBL). L'entrée en vigueur est prévue 6 mois après la publication au Moniteur belge ; nous informerons nos membres de cette date d'entrée en vigueur. De nombreux points méritent notre attention. Nous les passons en revue.

## 1. RENFORCEMENT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR LES BAUX DE COURTE DURÉE

Bien que la loi interdisait déjà toute augmentation du loyer autre que son indexation entre deux baux de courte durée, la nouvelle loi devient plus précise : tout bail de courte durée (max 3 ans) devra indiquer le loyer « *appliqué au précédent locataire* » sous peine d'amende pouvant aller jusqu'à 200 euros.

Cette disposition ne s'applique pas aux baux de 9 ans.

### Qu'entend-on par le « loyer appliqué » ?

L'exposé des motifs se réfère à la loi française qui utilise cependant une terminologie plus précise : « *le montant du dernier loyer* ».

Cela veut dire qu'un bailleur qui a omis de solliciter l'indexation du loyer devra indiquer le dernier loyer sans indexation.

### Cette omission d'indexation est-elle perdue ?

Non, car l'article 238 CBL n'a pas été modifié en ce sens et a maintenu le terme de « *loyer de base* ».

Ainsi, on verra des baux où le dernier loyer appliqué ne sera pas le même que celui du

premier loyer demandé auprès d'un locataire entrant, dès lors que l'indexation peut être appliquée entre les deux baux.

Par ailleurs, la nouvelle législation s'applique indépendamment du fait qu'il a été mis fin anticipativement au bail ou pas, même si c'est le locataire qui a pris l'initiative de rompre le bail.

Alors que le but du législateur était de protéger les locataires contre des congés donnés par le bailleur dans le seul but d'augmenter le loyer avec un nouveau locataire, la loi généralise la mesure dans toutes les situations de baux de courte durée, même si le locataire quitte les lieux à sa demande.

Il s'agit en fait d'un encadrement du loyer des baux de courte durée successifs.

## 2. LIMITATION À DEUX BAUX DE COURTE DURÉE POUR UNE PÉRIODE CUMULÉE DE 3 ANS MAXIMUM

Bruxelles revient à l'ancienne législation qui limite la succession des baux de courte durée avec le même locataire, une prorogation maximum sans dépasser trois ans en tout.

Il ne sera plus possible de convenir de plus de deux baux de courte durée maximum avec le même locataire. Il reste évidemment interdit de dépasser une durée totale de trois ans.

Sanction en cas de non-respect : la durée du bail sera automatiquement transformée en un bail de 9 ans, avec comme point de départ le début du premier bail de courte durée.

Cette législation est identique à celle pratiquée en Flandre et en Wallonie, sauf que la Wallonie autorise deux prorogations maximums à l'intérieur de la période cumulée de trois ans.

A noter que la loi actuelle permet au bailleur de donner congé à un bail de courte durée au-delà de la première période d'un an pour occupation personnelle. Dans ce cas, le locataire pourra donner dorénavant un contre-préavis d'un mois, sans devoir supporter d'indemnité.

### 3. RÉDUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LA GARANTIE LOCATIVE

A Bruxelles et en Wallonie la garantie locative ne peut pas dépasser 2 mois de loyer et des charges. En Flandre, c'est repassé à 3 mois.

Bruxelles a également décidé de supprimer la possibilité de demander un cautionnement en plus de la garantie locative.

C'est soit la garantie de deux mois, soit le cautionnement.

Sauf pour les baux étudiants ou les deux sont autorisés.

### 4. LE BAILLEUR NE DOIT PAS TRAINER POUR RESTITUER LA GARANTIE

Avec la nouvelle législation, le bailleur devra « libérer » la garantie dans les deux mois à compter de la remise des clés, sauf contentieux.

Si le bien loué est un appartement, ce délai est prorogé jusqu'à l'établissement des comptes par le syndic. Assez curieusement, la loi parle d'un blocage partiel mais sans précision.

La sanction est une indemnité de 10% du loyer mensuel par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Il nous semble qu'il y a toutefois moyen de contester cette sanction à défaut de mise en demeure par le locataire.

### 5. LES CRITÈRES D'INSALUBRITÉ SONT RENFORCÉS

Cela concerne essentiellement les biens qualifiés d'insalubres, mais la nouvelle législation confère plus de pouvoir d'appréciation au gendarme des bailleurs, le Service d'Inspection Régionale, plus connu sous l'abréviation DIRL.

Ce que les bailleurs doivent retenir c'est qu'ils pourront à nouveau demander une vérification du logement mis en location appelé « Certificat de Contrôle de Conformité ».

C'est une faculté offerte aux bailleurs qui ont un doute quant à l'état du bien loué.

Le SNPC conseille vivement aux bailleurs qui mettent en location des logements « vieil-lots » par rapport aux normes actuelles, de recourir à cette certification à titre préventif car les sanctions seront importantes en cas de mise en location d'un logement déclaré insalubre.

Actuellement, ce certificat, appelé « attestation » ne peut être demandé que si le logement a été déclaré insalubre ; la nouvelle législation va ouvrir cette possibilité à toutes les locations.

Le coût actuel est raisonnable (50€), il faut toutefois espérer que les moyens de la DIRL seront renforcés afin que le délai d'attente ne soit pas trop long.

### 6. SANCTIONS AGGRAVÉES EN CAS D'INSALUBRITÉ

Actuellement, la DIRL réfléchit à deux fois avant de déclarer un logement insalubre car elle sait que les locataires auront de grandes difficultés à trouver une solution de logement, sauf à s'adresser aux services du logement social public, mais la liste d'attente est submergée avec 47.000 ménages en attente.

Cela pourrait changer avec la nouvelle législation car le bailleur qui se voit sanctionné au motif que le bien est déclaré insalubre, risque de multiples sanctions :



- > remboursement des frais exposés par le locataire ou par les services communaux pour le relogement (évacuation, transport et installation dans le nouveau logement) ;
- > intervention dans le nouveau loyer du logement qui sera pris en location par le locataire à la suite de la fermeture du logement qu'il occupait, à raison de la différence entre le loyer du logement déclaré insalubre et le loyer du nouveau logement. Il appartient au juge de paix de fixer la durée de cette intervention avec un maximum de 18 mois.

Sur cette « allocation loyer » imposée à l'ancien bailleur, la nouvelle loi précise que le nouveau loyer ne doit pas être « abusif », sans autre précision de ce qu'il faut entendre par « abusif » si ce n'est que l'article 224 déclare « abusif », un loyer qui dépasse de 20% le loyer de référence.

La sanction est possible dans trois situations :

1. le bail est « caduc » du fait d'une interdiction de louer
2. le bail est frappé de « nullité » au motif d'insalubrité
3. le bail est résolu aux torts du bailleur

Ce n'est pas clair, mais il nous semble que la sanction ne s'appliquera qu'à la double condition qu'il y ait « faute » et que cette faute soit imputable au bailleur.

La loi parle en effet « *d'une faute imputable au bailleur* ». Cela veut dire que le bailleur connaissant ou devait connaître le risque qui a causé la caducité, la nullité ou la résolution, soit par la fraude à la loi, soit par une négligence coupable.

### 7. TRAVAUX POUR AMÉLIORER LES BIENS EN COURS DE BAIL : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU HANDICAP

La loi actuelle avait déjà prévu cette possibilité.

On y ajoute les travaux pour répondre à une situation de handicap ou de perte d'autonomie.

La nouvelle législation accorde un délai de 90 jours au bailleur pour faire ces travaux, ainsi que la possibilité de convenir à l'avance d'une éventuelle augmentation du loyer « *proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment* ».

Pour les travaux en vue de répondre à une situation de handicap, l'augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur.

Le gouvernement sera autorisé à proposer une méthode de calcul de cette révision de loyer.

A défaut d'accord, la (future) Commission Paritaire Locative peut être saisie par une des deux parties mais c'est le juge de paix qui tranchera définitivement si le désaccord devait persister.

### 8. LES CHARGES LOCATIVES DOIVENT ÊTRE RÉELLES ET MIEUX DÉFINIES DANS LE BAIL

Sauf si les parties ont convenu d'un forfait pour les charges, les charges doivent correspondre à la réalité.

La nouvelle législation veut que les baux soient bien explicites au sujet de ces charges : seuls « *les postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail* » peuvent être réclamés au locataire.

Il y a toutefois une exception pour « *les charges exceptionnelles ou nouvelles* » mais qui doivent toujours correspondre à des « *dépenses réelles* ».

Pour les appartements, la clef de répartition des charges doit être indiquée dans le bail (quotes-parts de copropriété dans les charges communes).

A noter qu'en cas de surconsommation d'eau, la facture de VIVAQUA ne peut excéder le tarif « fuite » aux conditions définies par la réglementation, pourvu que le bailleur ait été averti en temps utiles.

Le décompte des charges doit être établi par le bailleur dans les 12 mois, mais celui-ci ne peut réclamer les rectifications en cas d'erreur que dans les deux ans de l'établissement du décompte, au lieu des cinq ans prévus actuellement par le Code civil.

A noter que la rectification en faveur du bailleur est limitée à maximum 5 ans, celle en faveur du locataire ne l'est pas et peut être réclamée sur toute la durée de la location. ▶

“

IL NE SERA PLUS POSSIBLE  
DE CONVENIR DE PLUS DE  
DEUX BAUX DE COURTE DURÉE  
MAXIMUM AVEC LE MÊME  
LOCATAIRE.





## 9. LA RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR ENFANTS À CHARGE EST ÉTENDUE À LA COLOCATION

Il appartient au bailleur de restituer l'intégralité de la réduction au locataire concerné par cette réduction.

A noter qu'en cas de changement de locataire en cours d'année, la réduction est intégralement versée à l'« occupant présent » (sic) au 1<sup>er</sup> janvier.

Ainsi, si le locataire quitte au 31 janvier, il se peut que le bailleur soit tenu de restituer plus que le loyer versé !

## 10. ANIMAUX DANS LES LIEUX LOUÉS

Nous savions déjà que les juges de paix n'accordaient pas de rupture anticipée du bail pour le cas où un locataire accueille un chat ou un chien dans son logement, à la condition qu'il n'y ait pas de plaintes du voisinage.

Dorénavant, le nouveau CBL stipule qu'« est réputée non écrite toute stipulation du contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d'un animal de compagnie dans les lieux loués », reprenant ainsi la jurisprudence constante des justices de paix ces dernières années.

Cette affirmation connaît deux assouplissements :

1. conditionner la détention d'animaux de compagnie à l'absence de nuisance et notamment de toute agressivité ;
2. limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant être détenues sur sur base de motifs raisonnables ;

## 11. PAS DE PÉNALITÉ FORFAITAIRE EN CAS DE RETARD DE PAYEMENT DE LOYER AUTRE QUE L'INTÉRÊT LÉGAL

Il ne sera dorénavant plus possible de réclamer une pénalité forfaitaire, comme par exemple 10% du loyer, en cas de retard de paiement autre qu'un intérêt de retard calculé au taux légal, lequel ne pourra pas être augmenté forfaitairement d'un pourcentage supplémentaire.

## 12. LE BAIL DEVRA INDICHER UN NUMÉRO DE COMPTE BANCAIRE POUR LE VERSEMENT DES LOYERS, LES PAIEMENTS EN ESPÈCES DE LA MAIN À LA MAIN SERONT PROHIBÉS

On peut se demander qu'elle est la sanction lorsqu'un bailleur reçoit le paiement en espèces et en donne bonne quittance ?

A noter que le compte bancaire du bailleur doit être indiqué dans le bail et dans toute mise en demeure ; il faut retenir ce dernier aspect pour éviter une éventuelle mise en cause de la validité de la mise en demeure.

## 13. LES ACTES NOTARIÉS DE VENTE DEVRONT PRENDRE DES INDICATIONS AU SUJET DE LA SITUATION LOCATIVE

Nous conseillons déjà de reprendre ces indications dans les compromis de vente, mais la loi en fait une obligation dans l'acte qui constate le transfert de propriété, généralement passé devant le notaire.

Ces indications obligatoires sont :

- > le fait que le bien est loué
- > les données du bail (qui ne sont pas précisées dans les travaux parlementaires)

A noter que toute clause qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non-écrite, pratique que nous n'avons cependant jamais rencontrée.

L'absence d'enregistrement du bail ne permet plus au nouvel acquéreur d'ignorer que le bien était loué, mais les conditions de congé sont légèrement différentes dans le chef d'un acquéreur lorsque le bail n'est pas enregistré.

Enfin, cette obligation d'information dans l'acte notarié est également applicable aux donations, aux concessions d'usufruit, d'emphytéose et de superficie.

## 14. LES BAILLEURS DOIVENT ÊTRE VIGILANTS EN CAS DE CESSIION OU SOUS-LOCATION

Le principe de la cession de bail reste interdit sauf convention contraire ou accord « écrit et préalable du bailleur ».

La nouvelle loi a toutefois ajouté que si le bail autorise la cession et que le bailleur n'a pas réagi à la proposition de cession de bail dans trente jours de la réception du projet de cession, il est censé avoir accepté.

A noter que le locataire peut sous-louer les lieux avec l'accord exprès ou tacite du bailleur selon les conditions reprises dans la loi et qui sont restées inchangées.

Pour rappel, si c'est un bail de résidence principale, le locataire ne peut sous-louer qu'une partie, pas la totalité ; il doit en outre conserver sa résidence principale dans les lieux loués.

Une procédure était déjà prévue pour informer le propriétaire-bailleur du projet de sous-location, la nouvelle loi a prévu un devoir d'information entre le locataire principal et son ou ses sous-locataires.

### 15. ATTENTION AUX DÉLAIS POUR LES CONGÉS !

Dans la loi actuelle les périodes de congé (préavis) prenaient cours « le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné ».

Avec la nouvelle réglementation, cela devient plus compliqué :

1. dans tous les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. (inchangé)
2. dans tous les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé. D'après les commentaires, il s'agit des préavis envoyés en cours de bail ou à l'échéance du contrat, ce qui ... n'est pas clair.

La différence est de taille car un envoi recommandé adressé l'avant-dernier jour ouvrable du mois se compte à compter du 1er du mois qui suit dans la première situation sub 1° alors que dans les situations sub 2°, il faut espérer que le facteur passe encore dans le mois en question pour s'assurer que le locataire avait bien la possibilité de recevoir le recommandé dans le délai.

Si la poste prend du retard, le délai est reporté d'autant.

Seul compte dès lors le jour où le destinataire est « présumé avoir eu connaissance » du document. Il s'agit concrètement, en cas d'exploit d'huissier, du jour de la notification; en cas de recommandé avec accusé de réception, du jour où l'accusé de réception est signé ; en cas de recommandé, du jour de la présentation de lettre au domicile du preneur selon le commentaire de la Secrétaire d'Etat au Logement.

En outre, ne perdons pas de vue que « tous les autres cas » vise, comme souligné supra, l'hypothèse où, par exemple, un congé peut être donné 3 ou 6 mois avant l'échéance, respectivement, du bail de courte durée ou d'un triennat s'il s'agit d'un bail de 9 ans.

Prenons un exemple : *un bail est conclu pour une durée de trois ans. Il prend cours le 12 avril 2025 pour se terminer le 11 avril 2028. Le congé de trois mois à donner pour y mettre fin doit, en vertu du CBL actuel, parvenir au locataire avant le 12 janvier 2028. Quid si le courrier recommandé parvient au locataire le 9 janvier 2028 ? Le préavis de trois mois court-il alors du 9 janvier 2028 au 8 avril 2028, comme le texte semble le dire ? Quid du respect des trois ans du bail ?*

On voit déjà les problèmes juridiques qui ne manqueront pas, hélas !, de surgir...

### 16. LES EXPULSIONS SAUVAGES SERONT D'AVANTAGE RÉPRIMÉES

Nous rappelons qu'il faut une décision judiciaire pour expulser une personne hors de son logement, même si cette personne est en défaut de payer son loyer.

C'est également possible par un acte notarié dans des circonstances bien définies comme la saisie-exécution immobilière ordonnée par un juge des saisies.

Nous ne commenterons pas plus cette situation n'ayant pas rencontré d'expulsion sauvage parmi nos membres. ■

**Conférence hybride  
le jeudi 16 mai à 14h30**

**Les dernières modifications  
du bail à loyer à Bruxelles**

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

**i Voir page 34  
pour plus d'informations**





# LA NOUVELLE ÉDITION DE L'ABC DE LA PLANIFICATION SUCCESSORALE EST SORTIE

Par **Isabelle Funken**, responsable services membres et événements du SNPC-NEMS



Cet ouvrage est depuis quelques années un de nos best-sellers et, après pas mal de modifications au cours de la législature qui s'achève, une mise à jour s'imposait. C'est désormais chose faite sous la plume d'Olivier de Clippele.

**L**es successions bruxelloises et wallonnes sont encore et toujours taxées à des taux parmi les plus élevés au monde, la Flandre ayant supprimé les taux de 65 %, 70 % et 80 %.

Il existe toutefois des moyens parfaitement légaux pour réduire la facture fiscale de ses héritiers. Les moyens légaux les plus populaires pour réduire l'impact fiscal sont le testament, le contrat de mariage et la donation.

À côté de cela, il y a également des techniques plus sophistiquées comme le recours aux personnes morales (trusts, fondations, sociétés) ou toutes simples, comme la renonciation en faveur de ses enfants.

### UN AUTEUR CONNU ET RECONNU ... AU-DELÀ DU SNPC

Pour vous guider et vous éclairer dans ces législations complexes et en évolution constante, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires peut toujours compter sur Olivier de Clippele. Outre le fait qu'il soit Président de la section bruxelloise du SNPC, il est surtout notaire et bénéficie d'une solide expérience qu'il partage toujours avec beaucoup de plaisir.

### QUELQUES RÉCENTES ÉVOLUTIONS IMPORTANTES

Depuis 2019 et la première édition de l'ouvrage, il y a eu de nombreuses modifications dans les 3 régions :

#### A Bruxelles :

- > La mise en égalité des cohabitants de fait avec les couples en cohabitation légale ou mariés.
- > Le leg à un ami à taux réduit
- > Qu'en est-il du délai de reprise fiscale qui passerait de 3 ans à 5 ans pour les dons manuels ?
- > Renonciation à la succession d'un grand-parent en faveur des petits-enfants pour réduire les droits de succession

#### En Flandre :

- > Suppression de l'avantage fiscal des legs en duo
- > Suppression du taux de 65% en ligne collatérale
- > Suppression de toute taxation pour les legs aux fondations et asbl

#### En Wallonie

- > Allongement du délai de reprise fiscale de 3 ans à 5 ans pour les dons manuels
- > Réduction des droits de donation et de



- > **Prix membres : 34,90 € TVAc (+ frais de port)**
- > **Disponible dans notre boutique en ligne [www.snpc-nems.be / la boutique](http://www.snpc-nems.be/la_boutique)**

succession pour les biens soumis au bail à ferme

### Au niveau des 3 régions

- > la fin du « kaasroute » pour les donations mobilières passées devant notaire étranger.
- > Décision de la Cour constitutionnelle qui impose l'imputation des droits de succession payés à l'étranger sur les droits de succession payables en Belgique sur les placements financiers auprès d'une banque étrangère.

Vous trouverez tous ces aspects expliqués dans la nouvelle édition. Elle reprend toutes les méthodes utilisées pour réduire la facture fiscale des successions.

### LA SUCCESSION, IL N'EST JAMAIS TROP TÔT POUR Y PENSER

L'ouvrage foisonne de conseils pratiques pour préparer sa succession avec les dernières modifications législatives dans chacune des trois régions.

Prenez votre temps, parcourez l'ouvrage ; vous y trouverez des situations qui vous semblent déjà connues. ■

## 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](http://www.teosconseils.be)

[info@teosconseils.be](mailto: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](mailto:SOGESA@SOGESA.BE)

[WWW.SOGESA.BE](http://WWW.SOGESA.BE)



# PROPRIÉTAIRES, BAILLEURS, COPROPRIÉTAIRES : CE QUE LES PARTIS POLITIQUES PRÉVOIENT POUR VOUS !

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Pour faire les bons choix le 9 juin prochain, nous avons analysé les programmes des partis politiques et extrait pour vous toutes les mesures ou idées qui peuvent vous impacter.

**L**e 9 juin prochain, vous choisirez vos représentants pour les 5 prochaines années. C'est un choix capital puisque, après ces élections, de nouveaux gouvernements fédéraux et régionaux seront mis en place.

Au lendemain des élections, c'est le programme de leur parti que les négociateurs déposeront sur la table. Nous avons donc analysé pour vous les programmes des partis politiques et en avons extrait tout ce que vous devez savoir.

### LA MÉTHODOLOGIE

Afin d'être le plus objectif possible, nous avons parcouru les programmes des partis et avons sélectionné toutes les mesures et idées proposées qui sont susceptibles de vous concerner positivement ou négativement. Nous avons ensuite éliminé les mesures abstraites (par exemple « favoriser l'accès aux primes ») ou qui ne concernent que quelques cas particuliers pour ne garder que les propositions qui sont les plus à même de guider vos choix.

Dans le même souci d'objectivité, nous avons choisi de ne citer que des extraits des programmes, sans les commenter. Nous avons

toutefois supprimé certaines longueurs en étant vigilants à ne pas modifier la substance de la proposition.

Pour ne pas passer à côté d'une proposition pertinente, nous avons travaillé également avec des recherches de mots clés. Cela s'est avéré assez pertinent et éclairant et je vous renvoie à notre article du mois de mars « Les copropriétaires : les grands oubliés des programmes électoraux ! ».

Enfin, nous vous proposons les programmes des partis dans l'ordre alphabétique.

### Bonne lecture ...et rendez-vous dans l'iso-loir le 9 juin !

On dit souvent que ce qui ne figure pas dans le programme d'un parti ne compte pas ! Et cela s'est souvent vérifié. Les paroles s'en vont ...c'est particulièrement vrai en politique.

Nous vous encourageons donc à parcourir attentivement les mesures proposées par les différents partis. Il nous semble que cela sera suffisamment éclairant pour guider vos choix et en tout cas les faire en connaissance de cause.

### 2.1. Lutter de façon ciblée contre les loyers abusifs en misant sur la Commission paritaire locative (Note logement, page 4)

[...] A n'en pas douter, la question de l'encadrement des loyers s'imposera comme l'un des principaux enjeux de la campagne électorale en vue du scrutin régional du 9 juin 2024. Considérant que l'ordonnance d'octobre 2021 ne « va pas assez loin », les partis de gauche (PS, ECOLO et PTB) souhaiteront probablement renforcer la régulation des loyers sur le marché privé et contraindre les bailleurs à se conformer à la grille de référence des loyers. A l'inverse, DéFI estime que l'actuel cadre législatif visant à lutter contre les loyers abusifs est globalement satisfaisant, et que la grille de référence des loyers ne doit, en aucun cas, revêtir un caractère contraignant. Etant profondément attaché au respect du droit de propriété, à l'autonomie de la volonté dans le domaine contractuel, et au libre exercice de l'offre et de la demande, DéFI est hostile à toute forme de blocage ou d'encadrement des loyers dans le secteur privé, car de tels dispositifs nuiraient gravement à l'investissement dans l'immobilier. L'offre se rarifierait encore et les propriétaires bailleurs qui maintiendraient leur investissement ne seraient plus du tout enclins à rénover leur bien. Selon nous, le problème de l'inaccessibilité financière du marché locatif privé pour une partie de la population bruxelloise tient surtout à la faiblesse des revenus de certains ménages. Bien entendu, DéFI ne conteste pas l'existence de loyers manifestement abusifs sur le segment inférieur du marché locatif privé, mais ceux-ci sont le fait de propriétaires peu scrupuleux qui ne représentent qu'une infime minorité des bailleurs. Telle est la raison pour laquelle DéFI juge qu'il n'est pas nécessaire d'imposer une régulation généralisée des loyers dans le secteur privé, et qu'il est préférable de lutter de manière ciblée contre les loyers abusifs, notamment par l'entremise de la Commission paritaire locative. Selon nous, cet organe de conciliation devrait permettre d'apaiser les relations parfois conflictuelles entre certains bailleurs et leurs locataires et prévenir ainsi d'éventuels litiges devant la justice de paix.

### 2.3. Constituer un fonds public de prise en charge des arriérés de loyer afin de prévenir les expulsions locatives (note logement, page 6)

[...] il est essentiel de garantir le versement intégral des loyers impayés et des indemnités d'occupation aux propriétaires-bailleurs, lesquels ne sont évidemment pas responsables des difficultés financières rencontrées par leurs locataires. Pour y parvenir, DéFI propose de constituer un fonds public régional de prise en charge des arriérés de loyer en s'inspirant du dispositif instauré par la Région flamande en 2020. L'intervention de ce fonds sera conditionnée à la conclusion préalable d'un accord tripartite entre le propriétaire-bailleur, le locataire et les pouvoirs publics (voir supra : proposition 2.2 – ndlr : *proposer un logement satisfaisant aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement (I), pratiquer un loyer conforme à la grille indicative des loyers (II), enregistrer le bail (III), et disposer d'un certificat PEB (IV)*). Le fonds de prise en charge des arriérés locatifs pourra verser au bailleur un montant équivalent à 50 % de la dette de loyer. Les 50 % restants devront être payés par le locataire en plusieurs mensualités conformément à un plan d'apurement de la dette inséré dans la convention tripartite. De son côté, le propriétaire devra s'engager à ne pas introduire une demande d'expulsion locative auprès du juge de paix. Bien entendu, la Région devra débloquer une enveloppe budgétaire importante pour pouvoir créer et alimenter le fonds public de prise en charge des arriérés locatifs [...]

AU LENDEMAIN DES ÉLECTIONS,  
C'EST LE PROGRAMME DE LEUR  
PARTI QUE LES NÉGOCIATEURS  
DÉPOSERONT SUR LA TABLE.



### **2.7. Élargir l'accès aux prêts à taux zéro pour amplifier et accompagner socialement la rénovation des bâtiments résidentiels. (Page 23)**

Trois quarts de l'énergie dépensée au sein d'un ménage sert à chauffer le logement. D'ici 2050, l'entièreté du parc immobilier devra être décarboné, ce qui implique le triplement du taux de rénovation actuel. Pour réaliser cet objectif dans la justice sociale, il est essentiel de se munir des bons outils de prévisibilité, d'évaluation, de (pré)financement, ou encore d'accompagnement. Le besoin de prévisibilité, nécessaire pour que les investissements se fassent aux moments charnières selon un calendrier des travaux bien pensé, se déclinera dans un cadre légal clair, se déclinant sur les décennies, qui permettra de planifier et maximiser ces rénovations. Nous implémenterons les calendriers d'obligations de rénovation pour les locations et après les changements de propriété. Les outils de (pré)financements sont nécessaires, en particulier pour les personnes aux plus faibles revenus. Nous continuerons à faciliter l'obtention de primes à la rénovation qui sont progressives selon les revenus. Nous poursuivrons le développement des prêts avantageux pour la rénovation, tout en élargissant les sommes disponibles pour les prêts à taux zéro, et en allégeant les conditions d'octroi pour les petits revenus et pour la première acquisition (notamment au travers des politiques de soutien à la rénovation de la Banque Centrale Européenne). Tous ces mécanismes seront aussi à disposition des copropriétés.

### **2.8. Prendre en charge l'entièreté des démarches de rénovation et de changement de moyen de chauffage pour les logements des ménages les plus précaires (Page 23)**

Dans un souci de justice sociale, les pouvoirs publics devront déployer une politique prioritaire pour la rénovation des logements et l'aide au changement du mode de chauffage pour les personnes en situation de précarité. Les logements sociaux seront rénovés en priorité. En ce qui concerne les locations, les aides et accompagnements seront octroyés

aux propriétaires qui s'engagent à respecter un loyer de référence. En fonction de la performance énergétique de leur bien, nous obligerons, inciterons ou accompagnerons les propriétaires à rénover les biens mis en location. Les locataires seront également protégés par une meilleure régulation des prix des loyers. Pour les personnes aux plus faibles revenus, l'ensemble des procédures de rénovation seront prises en charge par un organisme public ou coopératif ; de l'identification du bâtiment à la réalisation des travaux en passant par le préfinancement. [...]

### **7.11. Se protéger des pollutions intérieures, en rénovant les bâtiments, en renforçant les outils de détection et en informant sur les bons gestes à adopter pour préserver sa santé. (Page 73)**

[...] Nous voulons [...] mettre en place un plan amiante en nous inspirant des mesures prises en Flandre, analyser les conditions de possibilité de la généralisation d'un certificat amiante, à l'image du certificat PEB, et mieux protéger les personnes occupant ces logements [...]

16.1. Créer des quartiers « zéro passoire énergétique » dans le cadre d'une alliance emploi - environnement « isolation », et compléter ce dispositif collectif en installant un tiers-investisseur public accessible pour chaque ménage désireux de préfinancer ses travaux d'isolation. (Page 155)

Rénover son logement en vue de l'isoler et d'améliorer ses performances énergétiques peut coûter cher. Les Régions, et certaines communes, prévoient déjà des primes et des prêts à taux 0. Ces incitants vont dans le bon sens. Nous entendons les pérenniser et les renforcer. Nous souhaitons également élargir leur portée en proposant de grouper les rénovations par quartier et d'installer un tiers-investisseur public accessible pour tous travaux d'isolation. Cette démarche collective permet de diminuer les coûts, de rassembler les expertises et les ressources, de simplifier les démarches, d'accélérer les réalisations et de limiter les nuisances dans

le temps. Un cadre urbanistique spécifique sera mis en place afin de permettre d'obtenir plus facilement et plus rapidement une autorisation urbanistique pour l'isolation des bâtiments. Nous voulons nous inspirer pour cela du modèle des communautés d'énergie : participation sur base volontaire et accompagnement dans les démarches. Nous faciliterons également l'accès aux architectes et prévoirons la possibilité d'introduire des permis par lot pour le quartier. Nous porterons également une attention particulière à soutenir les copropriétés dans leur rénovation. Pour cela, nous voulons élargir les prêts à taux 0 qui leur sont destinés. Cette politique ambitieuse de « quartiers zéro passoire énergétique » sera mise en œuvre dans le cadre d'une alliance emploi - environnement « isolation » qui associera l'ensemble des prestataires concernés dès l'élaboration du dispositif.

### **16.3. [...] instaurer un nouveau système de conventionnement « intermédiaire » qui conditionne les aides publiques au respect de la grille indicative des loyers. (Page 156)**

[...] nous voulons instaurer un système de conventionnement entre propriétaires et pouvoirs publics. Celui-ci existe déjà en Wallonie et est lié aux primes énergie. Un-e propriétaire bénéficiant d'aides publiques s'engage en retour à respecter les grilles indicatives en ce qui concerne la notion de loyer accessible. Nous voulons étendre ce système aux deux Régions, ainsi qu'élargir le principe aux primes à la rénovation et au soutien à l'acquisition.

### **16.5. Lutter contre les logements vides et insalubres en améliorant les dispositifs existants, en renforçant la collaboration entre les services compétents et en instaurant un permis locatif. (Page 157)**

Il existe un nombre élevé de logements inoccupés (± 20.000 en Région de Bruxelles Capitale et ± 100.000 en Région wallonne). Ce sont autant de logements existants qui pourraient accueillir des ménages, sans devoir construire de nouveaux logements. Parallèlement, il y a encore trop de logements insalubres mis abusivement en location. Des procédures pour lutter contre les logements insalubres et inoccupés dans les mains des communes et des Régions (taxation, poursuite en justice, droit de gestion publique ou identification

par présomption, ...) sont déjà en place. Afin d'intensifier la remise en état et en occupation des logements vides et insalubres, nous voulons favoriser les collaborations entre les services du logement (communes, Régions, associations). De l'accompagnement des propriétaires en difficultés à la prise en gestion forcée pour celles et ceux reconnus d'abus de droit, nous voulons une continuité d'outils simples, transparents et efficaces à utiliser. Par exemple, nous faciliterons la mise en œuvre du droit de gestion publique, en élevant les plafonds d'intervention du fonds et en augmentant la durée de la prise en gestion à 18, 20 ans ou plus, par exemple via un bail emphytéotique. Pour faciliter l'action en cessation, nous créerons un fonds pour permettre aux services publics de financer les frais d'avocat. Nous voulons introduire le permis locatif à Bruxelles. Le permis locatif servira d'outil de contrôle et de suivi des logements jugés insalubres. Les propriétaires de ces derniers devront, avant de pouvoir relouer leur bien, obtenir un permis locatif certifiant de la qualité et du confort du bien.

### **16.6. Lutter contre la spéculation et la financiarisation du secteur du logement. (Page 157)**

L'immobilier constitue une valeur refuge pour l'investissement. La logique rentière de ces investissements peut entrer en conflit avec le droit au logement de toutes et tous. Nous voulons garantir ce droit et lutter contre les surprofits. Les Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) illustrent ces logiques rentières. Les SIR ont pour objectif premier d'augmenter leur rendement. Dès lors, elles contribuent à tirer vers le haut les loyers et le prix d'acquisition du parc qu'elles financent directement ou indirectement. Pour éviter cela, nous voulons encadrer l'emprise des sociétés d'investissements actives dans l'immobilier résidentiel via la captation d'une partie de la plus-value et la taxation des loyers réels. Les co-livings centrés sur la colocation de luxe doivent être encadrés. Ils consistent à racheter de grands logements (souvent des maisons unifamiliales) et à les réaménager en maximisant le loyer demandé par chambre. Ces maisons deviennent, dès lors, indisponibles pour les familles ou les colocations classiques. Afin de limiter l'ampleur de ce type de co-living et de garantir aux familles des logements



▶ adaptés et accessibles, nous voulons les encadrer grâce à l'instauration d'un permis d'urbanisme obligatoire et une fiscalité dissuasive ciblée et uniformisée à l'échelle de la Région à Bruxelles, ou de la ville en Wallonie.

## 16.7. Réguler les loyers. (Page 158)

Les loyers augmentent bien plus vite que les revenus. Parallèlement aux solutions publiques en matière de logement, les pouvoirs publics doivent limiter la hausse des loyers privés. Cette régulation est également nécessaire afin d'éviter la gentrification en cours dans certains quartiers. La législation existante permet déjà partiellement cela : un loyer ne peut pas être indexé si le bail n'est pas enregistré. Si des règles existent, elles ne sont que trop peu respectées. Pour faire respecter la législation existante, nous renforcerons les moyens de contrôle effectués par l'administration. Nous rendrons l'accès des locataires aux informations beaucoup plus facile. Celles et ceux-ci pourront demander à connaître le loyer précédent. Il sera dès lors plus aisé de prouver le caractère abusif du loyer. En outre, nous voulons que le loyer de référence soit ajouté à la PEB indiquée sur les annonces de location. Enfin, nous pérenniserons l'impossibilité d'indexer le loyer si la PEB est mauvaise tout en renforçant le soutien à la rénovation. **Pour aider les locataires à faire valoir leurs droits, nous soutiendrons les associations actives dans la défense des droits des locataires** et nous soutiendrons les permanences juridiques au sein de CPAS.

**Les commissions paritaires locatives** votées à Bruxelles constituent un premier levier pour limiter la hausse des loyers. Ces commissions doivent maintenant être réellement mises en place. Elles permettront d'une part de pouvoir statuer sur le caractère abusif d'un loyer, et d'autre part de trouver un accord entre locataire et propriétaire sur un loyer jugé convenable, ou à défaut d'un accord entre les parties, de servir de base au juge de paix. **Ces commissions devront également voir le jour en Wallonie.** Nous voulons également que les propriétaires ayant bénéficié d'un soutien public, que ce soit pour l'acquisition ou la rénovation du bien mis en location, offrent un loyer respectant la grille des loyers. De plus, afin

d'équilibrer le rapport de force trop souvent favorable aux propriétaires, nous entendons faciliter l'accès à la justice aux locataires. Pour cela, nous soutiendrons les associations actives dans la défense des droits des locataires et les permanences juridiques au sein de CPAS.

## 16.8. Faciliter l'accès à la propriété en introduisant un mécanisme de solidarité en cas de plus-value à la revente. (Page 158)

Les prix de l'immobilier augmentent plus rapidement que les revenus. Il devient, dès lors, de plus en plus difficile pour les ménages à bas et moyens revenus, comme pour les jeunes, de devenir propriétaires de leur logement. Nous voulons garantir l'accès aux crédits pour les bas et moyens revenus ainsi que pour les jeunes. Afin d'élargir les bénéficiaires des crédits aussi à la classe moyenne inférieure tout en assurant la pérennité des Fonds publics du logement, nous étudierons la possibilité d'abaisser les taux d'intérêt en échange du prélèvement, à la revente, d'une partie de la plus-value. Par ailleurs, nous voulons généraliser le droit de préférence pour les locataires et mettrons sur pied la possibilité de location-vente.

## 16.10. Lutter contre les expulsions domiciliaires en installant un fonds solidaire d'impayés et un fond central de garantie locative. (Page 159)

Temporairement en Wallonie et de façon plus stabilisée à Bruxelles, les Régions ont expérimenté une interdiction d'expulser un·e locataire durant la période hivernale. Nous voulons rendre cette interdiction structurelle. Les expulsions domiciliaires constituent un échec et des drames de vie qu'il faut éviter à tout prix. Nous voulons travailler en amont de la procédure d'expulsion. Souvent les expulsions sont dues à des arriérés de loyers. Nous voulons constituer un Fonds d'impayés solidaires. Ce fonds pourra intervenir lorsqu'un·e locataire n'est plus en mesure de payer son loyer. La ou le locataire remboursera à son rythme les montants avancés par le Fonds qui sera également compétent pour l'accompagner dans ses difficultés financières, en collaboration avec les services sociaux existants. [...]

“

ON DIT SOUVENT QUE CE QUI NE FIGURE PAS DANS LE PROGRAMME D'UN PARTI NE COMPTE PAS ! ET CELA S'EST SOUVENT VÉRIFIÉ. LES PAROLES S'EN VONT ... C'EST PARTICULIÈREMENT VRAI EN POLITIQUE.



## LES ENGAGÉS

### « Garantir l'accès au logement » (Page 192)

[...] Parmi les causes à cette envolée des prix de vente ou des loyers, on peut citer : la pénurie de l'offre d'habitations par rapport à la demande, pas assez de logements créés via la rénovation ou la construction eu égard à la hausse de la demande ; une part élevée de logements inoccupés (résidences secondaires, hébergements touristiques, logements occupés par des travailleurs d'institutions internationales ou de multinationales ; biens laissés vides dans l'attente de disposer de moyens pour rénover...) ; la spéculation immobilière ; la perte de confiance des investisseurs dans la promotion immobilière ; les normes de performance énergétique et le prix des matériaux de construction ; la perte d'attractivité du marché locatif pour les bailleurs qui supportent beaucoup de risques (impayés, dégâts locatifs, difficultés à libérer un logement occupé par un locataire indélicat...) et qui sont confrontés à des contraintes réglementaires croissantes.

**Sur ce dernier point, certaines mesures partant d'une bonne intention, celle de protéger les locataires et les ménages à revenus limités, produisent au final l'effet contraire à celui recherché : la diminution de l'offre locative et par conséquent une hausse des prix ou plus de difficultés pour les candidats-locataires à trouver un logement.**

**N'oublions pas enfin que la grande majorité des biens loués appartiennent à de petits propriétaires (retraités, indépendants, jeunes ménages divisant un grand logement bien trop cher pour être occupé seul).**

Nous voulons : [...]

- > Convertir en location AIS les biens dont le propriétaire a été condamné pour non-respect de la loi (propriétaires qui ne respectent pas le code du logement malgré les avertissements et sanctions (normes minimales...) ou qui commettent des infractions pénales (marchand de sommeil).
- > Encourager la mise en location de biens privés au travers des AIS en maintenant les incitants actuels (couverture des dégâts

locatifs et des loyers impayés, gestion administrative et juridique...) et en renforçant les aides à la rénovation pour les bailleurs concernés.

- > Via un incitant fiscal, soutenir les bailleurs privés qui accepteraient de conclure un bail à loyer modéré, par exemple en passant par l'intermédiaire d'une AIS.
- > Contraindre les CPAS à fournir les garanties locatives quand c'est prévu par la loi.
- > Encourager les propriétaires privés à mettre leurs biens en location, via une Agence Immobilière Sociale ou une société de logement public (SLSP en Wallonie, SISP à Bruxelles). A cet effet, il est primordial de renforcer le rôle des AIS dont c'est l'une des missions.
- > Encourager les locataires et propriétaires à enregistrer leurs baux afin de protéger les droits et devoirs de chacun et mieux appréhender la structure du parc locatif. Pour ce faire, nous simplifierons la démarche d'enregistrement et instaurerons une obligation de l'administration d'informer le bailleur et le locataire de l'enregistrement. Dans le cadre des démarches de domiciliation, les locataires seront également sensibilisés par le personnel communal et les services de police à l'importance de voir son bail enregistré
- > Afin de réduire les risques financiers des propriétaires-bailleurs, reconnaître légalement les loyers impayés comme une dette prioritaire sur les autres dettes liées à l'habitation (énergie, eau, télécommunications) de sorte que dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, les loyers soient remboursés avant les fournisseurs d'énergie, d'eau et de télécommunication. Cette mesure ne remet pas en question le caractère prioritaire des dettes liées aux pensions alimentaires.
- > Faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger les petits

copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndics au bénéfice des particuliers.

- > Permettre aux syndics bénévoles ou membres d'une copropriété qui rendent des petits services à cette dernière de bénéficier d'un régime similaire à celui des bénévoles d'ASBL en ce qui concerne la perception de dédommagements réduits.

### « Financer la rénovation et l'isolation des logements via un tiers investisseur » (page 87)

Nous souhaitons permettre à chacun de faire baisser sa facture énergétique et de mieux se protéger de la hausse brutale des prix de l'énergie, tout en contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique, et sans pour autant devoir utiliser son épargne ou souscrire un emprunt bancaire dont les mensualités pèsent souvent sur le budget des ménages. [...]

#### Nous voulons :

- > Créer le forfait «Trois zéros» pour zéro frais, zéro tracas et zéro émission: chaque bénéficiaire aura la possibilité de rénover en profondeur son logement et de faire baisser sa facture d'énergie, sans effectuer de lourdes démarches et sans déboursier un euro en recourant aux services d'un tiers investisseur qui serait la Région concernée ou un organisme public dédié. Celui-ci s'occupera des travaux à réaliser (audit, cahier des charges, recherche des meilleurs entrepreneurs, suivi du chantier et contrôle de la qualité...), en concertation avec le propriétaire et l'occupant de l'immeuble. Les économies d'énergie serviront pour moitié à faire baisser la facture d'énergie, et pour moitié à rémunérer le tiers investisseur. Après 20, 30 ou 40 ans, quand les travaux se seront remboursés tout seuls, le propriétaire bénéficiera de la totalité des économies d'énergie.
- > Permettre aux propriétaires-bailleurs et à leurs locataires de bénéficier du forfait «Trois zéros». L'opération sera financée via la facture énergétique du locataire. Le loyer ne pourra pas être augmenté (sauf s'il s'agit de l'indexation) vu que le propriétaire-bailleur ne paye pas le tiers inves-

tisseur. Si le locataire change, le suivant poursuit le «Trois zéros» et ainsi de suite

- > Revoir la méthodologie de calcul du certificat PEB afin de mieux refléter la performance énergétique réelle du bâtiment.
- > Conditionner l'octroi des aides à la propriété (abattements sur les droits d'enregistrement, chèque-habitat) au respect d'une performance énergétique minimale. En cas de mauvaise PEB, l'aide pourra être accordée si des travaux d'isolation sont réalisés dans les trois ans.
- > Généraliser les plateformes locales de rénovation énergétique, où les citoyens sont informés et soutenus dans leur commune pour entreprendre ces travaux
- > L'octroi de primes et de financements (crédits à taux réduit, leasing-rénovation...), même pour l'auto-rénovation;
- > La certification des travaux réalisés par les particuliers (conformité à certaines normes);
- > Inciter les propriétaires de biens locatifs à investir dans leurs biens en leur per-

**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**



- ▶ mettant de déduire de l'ensemble de leurs revenus leurs investissements, notamment dans les économies d'énergie ou dans les énergies renouvelables ;
- > Imposer une rénovation profonde du bâtiment lors d'un changement de propriétaire, quand l'immeuble a une mauvaise performance énergétique ;
- > Indexer les loyers des commerces en fonction de l'efficacité énergétique, avec une grille stricte d'évaluation ;
- > Appliquer une TVA de 6 % sur la démolition-déconstruction-reconstruction si le projet offre une meilleure empreinte carbone (sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment) que la rénovation. Dans ce cas, accorder une aide financière pour certains investissements permettant d'optimiser la performance environnementale du bâtiment ;
- > [...] **Page 90** Harmoniser les normes PEB au niveau belge afin de n'utiliser qu'un seul référentiel et non trois différents. Dans ce cadre, faire évoluer la méthodologie utilisée afin d'intégrer dans le rapport d'autres dimensions comme les économies énergétiques potentielles induites par un

comportement plus sobre (réduction du thermostat, limitation du chauffage à certaines pièces et certains moments de la journée), la pleine exploitation des caractéristiques de l'environnement (bioclimatisme qui prévoit par exemple une aération naturelle en été et la captation de la chaleur dégagée par les rayons du soleil en hiver), la santé (matériaux utilisés), ou encore le confort (température ressentie).

## « Soutenir davantage les familles sur le plan financier » (page 397)

Outre les mesures à prendre pour renforcer le pouvoir d'achat des familles (réduction des coûts de soins de santé, de transports publics, des frais de scolarité et d'enseignement, de l'accueil de la petite enfance et de l'accueil extrascolaire...), nous proposons de :

[...]

- > Automatiser la réduction de précompte immobilier et indexer cette réduction
- > Instaurer le droit à une réduction de précompte immobilier pour enfants à charge dès le premier enfant
- > Instaurer l'automatisation du droit à une réduction du précompte immobilier.

MR

### 1.1.2.2. Une fiscalité qui encourage l'accès à la propriété

Le MR souhaite encourager l'investissement immobilier. Nous voulons poursuivre la réduction des droits d'enregistrement, qui sont un frein à l'acquisition de son logement. C'est d'ailleurs le sens de l'action du MR en Wallonie, où l'augmentation de l'abattement fiscal pour l'achat d'une première habitation, combinée à sa modulation en fonction du prix d'achat, offre une incitation à l'accession à la propriété. Nous voulons donc poursuivre la réduction des droits d'enregistrement. Rien ne justifie un taux en Wallonie et à Bruxelles plus de quatre fois plus élevé que le taux le plus bas en Flandre (3%). Le MR simplifiera les différents régimes existants

et proposera un taux de 3% pour l'acquisition d'une habitation propre et unique. Comme pour la suppression du précompte immobilier, des mesures compensatoires seront mises en place pour accompagner la transition vers une fiscalité positive sur le logement.

### 2.2.1.1. Un recentrage de la politique de rénovation sur les bâtiments les moins performants

Le bâti (tertiaire et résidentiel) représente 20% de nos émissions annuelles de gaz à effet de serre. La grande majorité de nos systèmes de chauffage recourt au gaz et au pétrole et le parc a une très mauvaise isolation moyenne, avec des PEB allant de F à G. Le taux de rénovation

du bâti reste stable depuis des décennies malgré les mesures prises (1% environ par an). A Bruxelles, 60% des émissions de CO2 proviennent du bâti vieillissant mal isolé ! C'est donc un enjeu majeur pour le climat. Atteindre de plus hauts standards en termes d'isolation implique un coût pour la société qui devient clairement disproportionné par rapport aux gains en termes de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Dès lors, il faut revoir la stratégie d'isolation du bâti en mettant l'accent, via des incitants fiscaux, sur les bâtiments les moins performants énergétiquement, soit ceux dont le PEB est inférieur à C. C'est une politique économique, sociale et climatique sensée. Afin de recentrer la politique de rénovation du bâti sur les bâtiments les moins performants, le MR soutient le renforcement des incitants fiscaux et des prêts à taux 0, sur les bâtiments les moins performants énergétiquement (dont le PEB est inférieur à C) et un réinvestissement dans les systèmes de chauffage décarbonés comme les pompes à chaleur, après isolation de ces bâtiments. Pour les bâtiments qui ont déjà des PEB égaux ou supérieurs, des alternatives sont envisageables au niveau du chauffage. La politique de rénovation doit favoriser les alternatives aux chauffages à énergies fossiles les plus efficaces, avec un accent significatif sur les réseaux de chaleur et les sources renouvelables qui peuvent les alimenter (géothermie, biogaz, biomasse, récupération d'industrie, etc.). Le MR veut créer des incitations fiscales pour les particuliers investissant dans des systèmes d'énergie solaire, éolienne, etc. A cet égard, une liste exhaustive des investissements éligibles à cet incitant sera adoptée afin de garantir la prévisibilité des investissements envisagés par les particuliers. [...]

### **2.2.1.2. L'harmonisation de la réglementation PEB**

En marge de la proposition précédente, le MR souhaite que l'indicateur PEB et la méthode de calcul du PEB soient totalement harmonisés entre Régions et objectifs afin qu'ils deviennent un réel outil fonctionnel pour les opérateurs économiques.

### **2.2.1.4. Un guichet unique pour la rénovation des logements et la simplification des aides régionales**

Le MR veut créer un point de contact central pour la rénovation des logements et opérer une simplification drastique des dispositifs d'aides régionales. Ce point de contact prendrait en

charge l'analyse du logement, des travaux à réaliser, de leur coût, de leur priorisation, du retour sur investissement en tenant compte des aides régionales (primes, déduction fiscales, prêt taux 0) et des consommations avant travaux en vue d'atteindre les objectifs régionaux et européens (label A en moyenne en 2050). Il proposerait une assistance à maîtrise d'ouvrage pour sélectionner les corps de métier, analyser les devis, superviser la bonne réalisation des travaux, contrôler leur qualité d'exécution et gérer l'aspect financier de ces derniers. Il offrirait aussi une garantie de bonne fin des travaux.

### **2.2.1.5. Un soutien fiscal pour soutenir l'amélioration de la performance énergétique du logement**

Le MR veut simplifier le régime de TVA à 6% en matière de démolition-reconstruction pour les projets immobiliers, avec extension du régime au patrimoine classé, et le pérenniser pour l'ensemble des communes [...] Le régime doit être corrigé sur ces points : la construction de nouveaux logements par le secteur privé doit être encouragée.

Le MR propose également de réduire les droits d'enregistrement ou de donation sur un bien immobilier sous condition de remise aux normes énergétiques (+ 2 classes de PEB au minimum - régime progressif si plus de classes de PEB).

Enfin, le MR souhaite mettre fin à une iniquité qui empêche les jeunes ménages d'acheter des logements neufs. En effet, ces derniers sont soumis à une TVA de 21%, que les banques refusent de prêter. Un jeune couple souhaitant acheter un logement neuf doit donc avoir beaucoup plus de fonds propres qu'un jeune couple achetant un logement plus ancien. Ce n'est pas acceptable, d'autant plus que les logements neufs sont les plus performants en terme énergétique. Le MR propose d'instaurer un taux de TVA réduit à 12% sur les logements neufs.

### **2.2.2.2 Une amélioration de l'accès au logement à Bruxelles**

[...] La fiscalité immobilière très élevée en Belgique nuit également à l'accessibilité des logements, puisque les propriétaires reportent ce coût sur les locataires. [...]



- Pour le MR, les ménages achetant une propriété dans le but de la louer via une AIS devraient désormais pouvoir bénéficier d'un taux réduit de droits d'enregistrement, à condition qu'elles s'engagent à confier la gestion de la propriété à l'AIS pour une période minimale de douze ans.

Nous souhaitons enfin réduire les droits de succession et de donation immobilière pour les propriétaires qui décident de mettre leur bien en location via une agence immobilière sociale pour un bail de longue durée de minimum 9 ans, à condition que le bénéficiaire ou le donateur s'engage à conserver la propriété sous la gestion de l'AIS pendant au moins douze ans à partir de la date du décès ou de l'enregistrement de la donation immobilière.



## PS

### Logement (page 279)

- Mettre en place des aides ciblées et conditionnées à la stabilisation du loyer durant une période déterminée pour les propriétaires-bailleurs qui procèdent à des aménagements ayant pour objectifs l'amélioration énergétique et la salubrité des logements qu'ils mettent en location. A terme, **la régulation des loyers que le PS souhaite mettre en place** intégrera le principe de loyer chaud (loyer + performance énergétique). Ainsi, en cas de travaux économiseurs d'énergie menés par le propriétaire, le locataire ne sera pas pénalisé par une hausse de son loyer global ;
- Amplifier le mécanisme imposant aux promoteurs immobiliers privés des charges d'urbanisme permettant la création de logements d'utilité publique ainsi que la prise en gestion de logements par les agences immobilières sociales (AIS) ;
- Renforcer la prise en gestion de logements privés par les agences immobilières sociales et les sociétés de logement de service public. Pour ces dernières, la législation sera modifiée afin de permettre la mise en œuvre effective de la prise en gestion. A travers ce mécanisme, les pouvoirs publics assurent la gestion locative d'un bien en lieu et place de son propriétaire. En échange d'un loyer modéré, celui-ci reçoit alors la garantie du paiement du loyer tandis que les risques locatifs sont assumés par l'organisme public. Le PS propose la prise en gestion de 6.000 logements supplémentaires durant la prochaine législature

par les AIS et les SLSP, en garantissant des conditions de financement suffisantes de cette activité. [...]

- Faire de la lutte contre les discriminations au logement une priorité. Lors de la législature 2019-2024, la Wallonie a adopté un plan de lutte contre les discriminations permettant de les identifier et de les sanctionner. Des « contrôles mystères » permettant de détecter les cas de discrimination sont désormais autorisés. La législation sera évaluée et, le cas échéant, révisée pour renforcer la lutte contre toutes les discriminations au logement visant en particulier les personnes ayant des revenus du CPAS, les familles monoparentales et les personnes d'origine étrangère ;

### Promouvoir la sobriété énergétique (page 542)

- Pérenniser le taux de la TVA à 6 % pour les équipements renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires). Jusqu'au 31 décembre 2023, pour les logements de moins de 10 ans, la TVA sur ces équipements était réduite de 21 % à 6 % ;

### Logement (page 611)

Si les locataires des logements publics sont protégés par les règles de fixation des loyers, la construction de nouveaux logements tant publics que privés ne suffira pas à rééquilibrer le marché tant au profit des futurs acquéreurs que des locataires de logements privés. D'autres mesures sont nécessaires. Pour rééquilibrer le marché locatif privé, le PS propose de :

- > **Encadrer le prix des loyers**, en tenant compte de la qualité du bien loué. Actuellement, la grille indicative des loyers, établie sur base de critères scientifiques par le Centre d'études en habitat durable, permet à un propriétaire ou à un locataire de connaître le niveau moyen du loyer wallon pour chaque type de bien, en fonction de ses caractéristiques techniques. **Le PS veut désormais dépasser ce caractère facultatif et en faire un véritable outil de régulation des loyers**, à commencer par les loyers des logements les plus énergivores. Il s'agira de fixer un loyer maximum à ne pas dépasser pour chaque type de bien ;
- > **Revoir le mode de calcul de l'indexation des loyers et interdire l'indexation des loyers pour les biens ayant une faible performance énergétique.** Pour l'année 2023, le ministre socialiste Christophe Collignon a mis en œuvre l'interdiction de l'indexation des loyers pour les logements qui possèdent une PEB F et G, a permis l'indexation totale pour les logements dont la PEB est A, B et C et a limité l'indexation des autres loyers. Alors qu'elle permet de mieux tenir compte des charges énergétiques dans le coût du logement, cette mesure n'a malheureusement pas pu être pérennisée. Le PS propose dès lors de réinstaurer cette mesure et de la pérenniser. En outre, le PS propose de revoir le mode de calcul de l'index des loyers dont l'index de référence laisse une trop grande place à l'évolution des coûts de l'énergie, pénalisant alors doublement les locataires des logements à faible performance énergétique ;
- > **Évaluer la législation sur le bail d'habitation** afin d'éventuellement mieux équilibrer les droits et obligations des locataires et propriétaires. Une attention particulière sera portée sur le chapitre relatif à la colocation qui souffre encore de quelques carences ;
- > **Réformer la procédure d'expulsion afin de mettre l'accent sur la médiation et l'accompagnement du locataire.** L'expulsion d'un locataire est toujours un échec et elle intervient au bout d'une longue procédure judiciaire. Vu les difficultés liées au logement du ménage expulsé et celles pour le propriétaire de récupérer les arriérés de loyer, il est préférable d'agir rapidement, dès les premières carences constatées. Ainsi, le

travail d'accompagnement et de médiation, plus efficace, permet de garantir le maintien dans le logement tout en donnant au propriétaire les assurances quant au respect par le locataire de ses engagements contractuels. Le PS propose également de renforcer le rôle des CPAS, y compris dans un dialogue avec le monde judiciaire, afin de prévenir davantage les risques d'expulsion. Le juge de paix devra également prendre en compte l'état du bien loué et donc évaluer la justesse du loyer avant d'ordonner une expulsion. Enfin, un moratoire hivernal sera mis en place sur les expulsions ;

- > **Repenser la fiscale immobilière wallonne**, notamment les droits d'enregistrement et le précompte immobilier, pour encourager davantage la rénovation des biens achetés (voir chapitre consacré à la fiscalité) ;
- > **Instaurer le droit de préférence du locataire** en cas de vente du logement par le propriétaire. Lorsqu'un propriétaire souhaite mettre son logement en vente à travers une annonce publique, son locataire habitant le logement pourra bénéficier d'un droit de priorité durant un laps de temps limité lui permettant de formuler, s'il le souhaite, une offre d'achat. Ce droit de préférence lui permettrait le cas échéant de concrétiser un désir de rester dans le même logement plutôt que de voir son bail résilié par le nouveau propriétaire ;

### **Améliorer la qualité des logements et accélérer leur transition écosociale (Page 616)**

- > [...] **Réviser les critères de salubrité des logements**, en y intégrant la performance thermique des enveloppes des logements. A l'heure actuelle, un logement qui est une passoire énergétique ne peut plus être considéré comme salubre, tant cette mauvaise isolation a un impact négatif sur la santé, la sécurité, le confort, le budget de ses habitants ainsi que sur le climat. Au même titre que la non-conformité de l'installation électrique, la présence de moisissures, l'absence de salle de bain, l'absence d'isolation du toit ou la présence de simple vitrage par exemple doivent être considérées comme une atteinte à la salubrité du logement. Ces critères de salubrité devront s'inscrire dans une régulation stricte des loyers, qui lierait le niveau de ceux-ci à la



- ▶ qualité des biens loués. Le relogement des locataires concernés par un éventuel arrêté d'inhabitabilité sera garanti par le recours aux dispositions relatives à l'urgence sociale et ce relogement mettra fin automatiquement au bail, sans préavis ;
- ▶ **Uniformiser les critères de la performance énergétique des bâtiments** entre les trois régions du pays et veiller à la cohérence de leur application.
- ▶ **Réformer le permis de location.** Actuellement, tout logement de moins de 28 m<sup>2</sup> doit obtenir un permis pour sa mise en location, permis conditionné notamment au respect des critères de salubrité et de sécurité. Or dans la réalité, si ce permis de location a constitué une réelle avancée dans le contrôle des logements, il ne permet pas toujours de combattre efficacement les marchands de sommeil, avec pour conséquence que beaucoup de logements insalubres et de petite taille continuent à être loués à des prix indécents. C'est pourquoi le PS souhaite réviser le permis de location afin de l'étendre à des logements de 40 m<sup>2</sup>, de renforcer le contrôle des critères de salubrité, de donner davantage de pouvoir aux communes pour contrôler le permis et sanctionner les propriétaires en défaut et d'en faire un véritable outil d'amélioration qualitative des logements et de lutte contre les marchands de sommeil. En parallèle, les moyens alloués pour le suivi et l'accompagnement des locataires et anciens locataires de ces logements seront renforcés ;
- ▶ **Instaurer une police du logement et de l'urbanisme**, permettant aux communes de sanctionner les propriétaires en défaut par rapport aux règles d'urbanisme, à l'entretien de leur bien, au respect du permis de location et aux critères de salubrité et de sécurité de leur bien mis en location. Un accompagnement sera proposé aux propriétaires en défaut en vue d'une rénovation de leur logement ou de sa prise en gestion par un organisme public. Un accompagnement des locataires sera également prévu, notamment dans le cadre d'un relogement si celui-ci s'avère nécessaire.
- ▶ **Mettre en place des mécanismes de tiers investisseur**, en favorisant les tiers investisseurs publics et associatifs, pour des rénovations permettant d'améliorer la performance énergétique d'un logement. Certains ménages souhaitent investir dans des rénovations permettant de réduire leur consommation d'énergie fossile, comme l'installation d'une pompe à chaleur ou de panneaux photovoltaïques, mais ne peuvent investir en une fois un montant important ni même contracter un prêt à taux réduit. Le PS propose dès lors de favoriser le recours à des tiers investisseurs permettant ainsi de financer l'investissement par la diminution de la facture énergétique. ■



**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



Téléchargez notre mémorandum sur notre site [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

# DÉTECTION INCENDIE ET CO : ON NE BADINE PAS AVEC LA SÉCURITÉ !

**IMPORTANT !** Dans le cadre de biens en location, si l'entretien et le remplacement éventuel des piles est à charge du locataire, le placement de détecteurs dans le respect des normes est à charge du bailleur.

## Quelles obligations dans les logements ? Ce que dit la législation...

### En Wallonie

Des détecteurs sont obligatoires dans TOUS les logements. Au minimum 1 détecteur par étage et par 80m<sup>2</sup> de surface. Si la surface dépasse 80m<sup>2</sup>, deux détecteurs doivent être placés, etc. Cette règle s'applique par niveau de vie. **A partir de 4 détecteurs dans un logement, ceux-ci doivent être interconnectés.**

### A Bruxelles

Un détecteur doit être placé dans CHAQUE pièce à traverser pour aller d'une chambre vers la porte donnant à l'extérieur. Cette règle s'applique pour tous les logements mis en location. Dès 2025, cette règle s'appliquera à TOUS les logements et, à **partir de 4 détecteurs dans un logement, ceux-ci devront obligatoirement être interconnectés.**

### En Flandre

Toutes les habitations doivent être équipées d'un détecteur par étage. Chaque niveau de cave et/ou grenier doit également être équipé d'un détecteur, de même spécifiquement que chaque local ou pièce avec une installation technique.



Exemple de disposition de détecteurs interconnectés  
(3 fumée + 1 CO et fumée)

## La boutique du SNPC

### Détecteur de fumée pile scellée 10 ans



- > Prix membres : 23,50 € TVAac
- > Prix non-membres : 28,50 € TVAac

### Détecteur de fumée interconnecté pile scellée 10 ans



- > Prix membres : 29,50 € TVAac
- > Prix non-membres : 35,50 € TVAac

### Détecteur de fumée + CO pile scellée 10 ans



- > Prix membres : 38,50 € TVAac
- > Prix non-membres : 45,90 € TVAac

### Détecteur de fumée + CO interconnecté - pile scellée 10 ans



- > Prix membres : 44,90 € TVAac
- > Prix non-membres : 54,50 € TVAac

### Détecteur de CO - pile scellée 10 ans



- > Prix membres : 37,50 € TVAac
- > Prix non-membres : 44,50 € TVAac

[www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be) > onglet La Boutique



# RÉNOPACK POUR PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Par le Fonds du Logement

Vous envisagez de rénover un logement locatif en Wallonie ? Avec le soutien de la Wallonie, le Fonds du Logement aide avantageusement les bailleurs à améliorer les performances énergétiques de leurs biens et à résoudre les problèmes de salubrité, de sécurité ou d'adaptation à un handicap.

**L**e Rénopack, un prêt 0% assorti de primes, encourage la rénovation des logements locatifs grâce à un prêt de maximum 60.000 EUR par logement.

**Pour en bénéficier**, le propriétaire du logement objet des travaux doit être domicilié en Belgique et avoir bénéficié de revenus imposables globalement inférieurs à 114.400 EUR<sup>1</sup>.

**Le logement concerné**, situé en Wallonie et affecté au logement, doit :

- > soit être loué par bail enregistré, dans le respect de la grille des loyers, pendant au moins 5 ans ;
- > soit être mis à disposition d'une agence immobilière sociale, d'une association de promotion du logement ou d'une société de logement de service public dans le cadre d'un mandat de gestion pour une durée minimale de 9 ans ;
- > soit être mis gratuitement, à titre de résidence principale et en totalité à disposition d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré pendant une durée minimale d'un an.

Il devra :

- > faire l'objet d'un audit logement réalisé par un auditeur logement agréé pour bénéficier des primes régionales ;
- > respecter les critères minimaux de sécurité et de salubrité, ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz

et de chauffage. La toiture devra être également isolée.

## LES EXIGENCES REQUISES

Les travaux respecteront les critères techniques définis par la réglementation wallonne d'octroi des primes<sup>2</sup>.

L'ouverture d'un dossier Rénopack exige la production préalable d'un audit logement, sauf si le crédit porte sur des travaux de toiture, d'électricité ou de remplacement d'un chauffage central. Une expertise immobilière est alors suffisante.

Tous les travaux seront réalisés dans un délai de 2 ans par un entrepreneur inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises. Les factures seront directement payées à l'entrepreneur par le Fonds.

## LES TRAVAUX FINANÇABLES<sup>3</sup>

- > La réalisation d'un audit logement ;
- > La mise en conformité ou le remplacement de l'installation électrique ;
- > La mise en conformité ou le remplacement de l'installation de gaz et de chauffage\* ;
- > Les travaux de toiture : remplacement, appropriation de la charpente, remplacement des corniches et descentes d'eau de pluie ;

1 Les revenus imposables globalement sont ceux afférents à l'avant-dernière année complète précédant l'introduction de la demande (ex : pour un dossier ouvert en 2024, les revenus sont ceux de 2022).

2 Pour pouvoir bénéficier d'une prime, les travaux doivent être repris dans le rapport d'audit du logement, à l'exception des travaux d'adaptation du logement au handicap.

3 Les travaux mentionnés avec un \* ne bénéficient pas de prime.

- > L'isolation de la toiture, des murs et des sols ;
- > Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- > L'assèchement, l'assainissement, le remplacement ou le renforcement des murs et des sols ;
- > L'élimination de la mэрule ou du radon ;
- > L'installation d'une chaudière à condensation\*, d'une chaudière biomasse, d'un poêle biomasse ou à pellets ;
- > L'installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage) ;
- > L'amélioration de l'efficacité des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- > L'installation d'un système de ventilation ;
- > L'installation d'un chauffe-eau solaire ;
- > L'installation de panneaux photovoltaïques\* ;
- > Les travaux d'adaptation du logement au handicap ;
- > Les travaux de remédiation du surpeuplement\*.

**Les associations de copropriétaires peuvent solliciter un crédit pour travaux de rénovation portant sur les parties communes de l'immeuble. Les primes leur sont à présent accessibles !**

### COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE DE CRÉDIT ?

1. Rendez-vous sur [www.flw.be](http://www.flw.be) et réalisez une simulation pour calculer le montant de vos mensualités.
2. Si votre demande est recevable, vous pouvez l'introduire via le site du Fonds.
3. Le dossier complet sera soumis pour approbation au conseil d'administration du FLW. Vous recevrez une offre de crédit s'il est accepté. Le contrat de crédit sera signé dans un bureau du Fonds. Vous paierez votre mensualité au terme du chantier.

### QUELS SONT LES COÛTS DU CRÉDIT ?

- > Le taux d'intérêt débiteur des prêts à tempérament est fixé à 0%
- > 50 EUR sont dus à titre de frais de dossier dès acceptation de l'offre de crédit. ■

#### PLUS DE PRÉCISIONS ?

> [www.flw.be](http://www.flw.be) ou 071/207 700

### LA RÉFORME DU RÉGIME DES PRIMES AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2023

Le Gouvernement wallon a modifié le régime des primes « habitation », des primes simplifiées et de l'audit logement pour 3 ans, dans le cadre du Plan Air-Climat-Energie. La réforme vise :

- > La revalorisation des montants des primes et du plafond de subventionnement (de 70 à 90%).
- > La possibilité pour les demandeurs de choisir la nature et l'ordre de leurs travaux. L'audit reste obligatoire mais n'est plus contraignant.
- > L'harmonisation des critères techniques entre les régimes de primes « habitation » et de primes simplifiées.

### UN EXEMPLE D'OPÉRATION

Mme M. a hérité d'une maison de 2 chambres sise à Sombreffe, occupée par les mêmes locataires depuis de nombreuses années. La toiture et l'électricité ne répondant plus aux normes, les travaux s'imposaient.

Au courant du Rénopack, elle introduit sa demande au FLW en juin 2023, ignorant que le régime des primes était alors en cours de modification.

Sur les conseils du FLW, Mme M. fait réaliser un audit sur fonds propres en août 2023 pour optimiser les primes dont elle pourrait bénéficier. Elle obtient en octobre 2023 un crédit de 42.500 EUR destiné au remplacement de la couverture de toiture, à l'isolation de la toiture, des murs et à l'appropriation de l'installation électrique.

Le montant estimé du chantier étant de 40.150 EUR, Mme M. bénéficie d'une prime totale de 32.000 EUR. Avec l'ancien régime, la subvention aurait été plafonnée à 28.105 EUR. *« Je suis vraiment contente car j'aurais sans doute dû vendre le bien, sans ces aides... Les locataires peuvent continuer à occuper la maison le temps des travaux. Je suis très satisfaite de la gestion du dossier par le Fonds : je suis bien accompagnée et tout a été traité rapidement. C'est une précieuse solution ! ».*



# COMPARAISON DES LOYERS MOYENS : BRUXELLES PARMI LES GRANDES VILLES EUROPÉENNES LES PLUS ABORDABLES

Par **Louis de Clippele**, rédacteur



A l'approche des élections, certaines voix s'élèvent pour bloquer ou encadrer les loyers.

**I**l existe cependant d'autres politiques possibles pour sécuriser un locataire dans son logement comme le conventionnement volontaire, ce qui était d'ailleurs prévu au programme du gouvernement bruxellois, mais qui finalement n'a pas été adopté à cause de l'état délabré des finances publiques de la région bruxelloise.

Un blocage autoritaire des loyers comme demandé par ces partis, aura toutefois des conséquences néfastes pour les jeunes qui cherchent à se loger dans une zone où les loyers sont plafonnés.

Il y a comme des vases communicants : au plus les loyers existants seront plafonnés, au plus les nouveaux loyers demandés seront élevés.

C'est ce qui a été observé à Berlin où la mise en location de nouveaux logements a baissé à cause de la mesure de plafonnement des loyers décidée en 2020 ; alors que Berlin était une des seules villes moins chères que Bruxelles, ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Par ailleurs, certains pays ne parviennent pas à se défaire du poids des lois de plafonnement des loyers, et cela durant des générations, comme la France, le Portugal et les Pays-Bas.

Aux Pays-Bas, la situation est chaotique dans les grandes villes, tant l'investissement privé dans l'immobilier locatif fait défaut à cause d'une longue tradition de système de points. Selon le fondateur de Pararius, l'Immoweb hollandais, la raison est à chercher dans une législation de plus en plus contraignante pour les bailleurs qui, découragés, cherchent à vendre plutôt que de relouer lorsqu'un immeuble se libère.

Amsterdam est ainsi passé au niveau de Paris et les villes moyennes hollandaises comme Eindhoven, Utrecht et Den Bosch y connaissent des loyers plus élevés qu'à Bruxelles, sans parler de Rotterdam qui a connu une hausse des prix des loyers de 40 % en 7 ans.

N'oublions pas que Bruxelles est la ville la plus cosmopolite d'Europe, selon Visit.Brussels, et que la présence des institutions internationales exerce une influence sur les prix.

La législation en France a souvent été prise en exemple par la Secrétaire d'Etat au logement de la Région de Bruxelles. Elle estime que les locataires y sont mieux protégés. C'est inexact dans les faits, car ils payent beaucoup plus ! Dans 6 villes françaises, le prix des loyers est plus élevé qu'à Bruxelles : Paris, Nice, Lyon, Bordeaux, Lille et Marseille.

Une capitale à examiner est Vienne qui connaît des loyers assez proches de Bruxelles avec une population plus importante, mais avec une zone géographique nettement plus grande (414 km<sup>2</sup> contre 161 km<sup>2</sup> pour Bruxelles). De ce fait, au plus on s'écarte du centre, au plus la taille des logements augmente et au plus le coût du loyer au m<sup>2</sup> diminue.

Cette ville a su mener une politique équilibrée entre les logements privés et ceux du secteur public construits à partir des années 1920, mais – cela doit être souligné – grandement aidée par la réduction d'un tiers de ses habitants après la première guerre mondiale.

Ainsi Vienne a perdu 688.000 habitants entre 1916 et 2001, pour en regagner 431.000 entre 2001 et 2023. C'est une donnée qu'il ne faut pas négliger car les prix de l'immobilier sont fort influencés par l'évolution de la démographie.

Ce miracle viennois semble ainsi s'essouffler depuis que la demande de logements est repartie à la hausse et que la liste d'attente pour accéder à un logement public s'est bien allongée.

Cela explique qu'au m<sup>2</sup> Vienne est la moins chère toutes locations confondues, mais pour les nouvelles locations, Vienne est redevenu nettement plus chère que Bruxelles.

C'est cela tout le dilemme du blocage des loyers, il chérit ceux qui ont déjà un logement, mais il pénalise ceux qui n'en ont pas encore.

### Voici la comparaison des loyers pratiqués dans les grandes villes européennes :

COMPARAISON DES LOYERS MOYENS POUR LES NOUVELLES LOCATIONS D'UN APPARTEMENT 2 CHAMBRES (*)		LOYER MENSUEL AU M <sup>2</sup> (**)
1. PARIS	2.200,00	28,50
2. COPENHAGUE	1.950,00	21,30
3. LISBONNE	1.850,00	13,70
4. MUNICH	1.800,00	19,80
5. LA HAYE	1.650,00	17,90
6. BERLIN	1.600,00	16,30
7. VIENNE	1.550,00	09,10
8. PRAGUE	1.550,00	14,40
9. MADRID	1.400,00	21,50
10. BRUXELLES	1.300,00	14,00

\* source : Eurostat, 2023 \*\* source : Deloitte, Property index, août 2023

## CONCLUSION

Le site immobilier Housing Anywhere titrait récemment que Bruxelles est la capitale d'Europe de l'Ouest où les loyers sont les plus abordables en 2023.

On peut s'en réjouir, car Bruxelles accueille également de nombreux fonctionnaires internationaux et des lobbyistes européens. Ainsi une ville comme Genève qui accueille également des institutions internationales, connaît des loyers nettement plus élevés que ceux pratiqués à Berne ou à Zürich.

Ce n'est heureusement pas le cas à Bruxelles, cela tient à deux facteurs :

1. le nombre de bailleurs privés est exceptionnellement important en Belgique ; tous ces particuliers qui mettent leur épargne dans l'immobilier locatif contribuent largement à maintenir une politique sociale du logement. Ce fait est malheureusement fort méconnu ;
2. Bruxelles perd sa classe moyenne au profit de la périphérie du Brabant-wallon et du Brabant-flamand ; reste une population plus précarisée à Bruxelles qui n'est pas en mesure de payer les loyers pratiqués dans les autres grandes villes européennes. ■



## Conférence organisée en partenariat avec Armoni le jeudi 13 juin à Arlon

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

### Orateur

**Adrien Vandembeyvanghe**  
Consultant chez Armoni

"L'évolution du marché immobilier en province de Luxembourg"

### Orateur

**Maître François CATINUS**  
Notaire et porte-parole de la fédération des notaires de la province de Luxembourg

### Quand ?

Le jeudi 13 juin  
à 18h

### Où ?

**Van der Valk Hotel - Arlon**  
Route de Longwy 596  
6700 Arlon



SCANNEZ-MOI  
POUR LES INFOS ET  
INSCRIPTION

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

## Cycle de 3 conférences hybrides

### Possibilité de suivre les conférences :

- ➔ **en présentiel** au siège du SNPC, boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles
- ➔ **en distanciel** via un lien de connexion

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

### Les dernières modifications du bail à loyer à Bruxelles :

- ➔ Réforme décidée à Bruxelles qui modifie le code du logement en matière de baux de résidence principale.
- ➔ Nouvelle obligation d'enregistrement des baux auprès de l'administration régionale à Bruxelles
- ➔ Nouveau droit de préférence des locataires en cas de vente du logement

### Quand ?

Jeudi 16 mai à 14h30

### Les dernières modifications du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

- ➔ Liste des travaux dispensés de permis d'urbanisme à Bruxelles.

### Quand ?

Jeudi 23 mai à 18h

### Orateur

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

### Les dernières modifications en matière de droit de succession en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles.

- ➔ Modification de l'exonération du logement familial
- ➔ Délai de reprise fiscale des dons manuels
- ➔ Saut de génération

### Quand ?

Lundi 3 juin à 15h00

SCANNEZ-MOI POUR LES  
INFOS ET INSCRIPTION



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



**ARMONI NAMUR**

08/02/2024



↑ Jean-Jacques Loumaye - avocat honoraire et Président de la section de Namur du SNPC-NEMS

**ARMONI CHARLEROI**

25/03/2024



Pierre Rousseaux - avocat et Président ↑  
de la section de Charleroi du SNPC-NEMS

↑ Adrien Vandebeyvanghe  
Consultant chez Armoni

**ARMONI MONS**

11/04/2024



↑ Jean Saint-Ghislain avocat et Président de la section de  
Mons du SNPC-NEMS

↑ Adrien Vandebeyvanghe  
Consultant chez Armoni



↑ Michel Poncin - syndic d'immeubles



## Bail commercial - Région bruxelloise



Bonjour,

Je possède un rez de chaussée commercial à Bruxelles qui est actuellement à louer.

J'ai été contacté par un candidat locataire qui aimerait commencer à louer ce rez-de-chaussée mais pour une courte durée afin de voir si son commerce est rentable.

Qu'est-ce qui est permis au niveau des durées de location des baux commerciaux ?

Par ailleurs, si son commerce fonctionne bien, il souhaitera continuer à louer les lieux.

Est-ce possible ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous.

A.V.

Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Un bail commercial est en principe conclu pour une durée de 9 ans mais il peut également être conclu pour une durée égale ou inférieure à une année.

Ce bail de courte durée prendra fin de plein droit à l'échéance du terme convenu, sans qu'un congé ne doive être notifié et sans que le preneur puisse se prévaloir d'une reconduction tacite.

Toutefois, la reconduction est possible aux mêmes conditions, et pour autant que la durée cumulée des reconductions n'excède UNE année.

Sauf accord ECRIT des parties, le bail est échu de plein droit un an après l'entrée en vigueur du contrat initial de courte durée. Par conséquent, à défaut d'un accord ECRIT, compte tenu de l'échéance de plein droit après un an et du fait que le preneur ne peut se prévaloir d'une reconduction tacite, il faut retenir que rien n'est prévu dans l'hypothèse où le preneur reste dans les lieux loués sans opposition du bailleur. Faudra-t-il conclure à un nouveau bail verbal aux conditions déjà connues malgré la stipulation « le preneur n'a pas droit à une reconduction tacite du bail » ? Dans ce cas, il sera soumis à la loi sur le bail commercial « classique » de 9 ans.

Par contre, si le bail de courte durée est prolongé de l'accord écrit des parties (ce que nous vous recommandons vivement), il sera alors régi par le Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, soit les lois de 1951 et 1955 sur le bail commercial. Il sera alors réputé être conclu pour 9 années à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Le SNPC vend un modèle de bail commercial dans lequel la prolongation écrite du bail est prévue.

Nous ne pouvons que vous conseiller d'utiliser ce modèle afin d'éviter toute discussion ultérieure.

En cas de question complémentaire, n'hésitez pas à contacter notre service juridique par téléphone.

Bien cordialement.

*Le service juridique*

## Fiscal- Fédéral



Bonjour,

J'ai donné la nu-propriété d'un immeuble à ma fille et j'ai gardé l'usufruit de ce bien.

Qui du nu-propriétaire ou usufruitier doit payer le précompte immobilier de cet immeuble ?

Bien à vous.

B.C.

Namur



Chère Madame,

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

Depuis le nouveau livre III du code civil concernant le droit des biens, c'est l'usufruitier qui est redevable du précompte immobilier.

Bien cordialement.

*Le service juridique*

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

## Comment les obtenir ?

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

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	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 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
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 €
<b>DIVERS</b>				
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 €* <small>*(11,20 € à partir de 3 pièces)</small>	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 €

## Les ouvrages

	<b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b> Membre SNPC : 45,40 € Port : 11,20 € Total membre : 56,60 €		<b>Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie</b> Membre SNPC : 47,90 € Port : 11,20 € Total membre : 59,10 €
	<b>ABC de l'achat d'un immeuble</b> Membre SNPC : 29,90 € Port : 6,72 € Total membres : 36,62 €		<b>ABC de la planification successorale</b> Membre SNPC : 34,90 € Port : 11,20 € Total membres : 46,10 €
	<b>La copropriété en poche NOUVELLE EDITION</b> Membre SNPC : 29,90 € Port : 11,20 € Total membres : 41,10 €		<b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b> Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,72 € Total membres : 35,62 €
	<b>ABC du viager</b> Prix unique : 29,00 € Port : 6,72 € Total : 35,72 €		<b>ABC des dégâts locatifs</b> Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,72 € Total membres : 40,72 €
	<b>ABC de la répartition des charges</b> Membre SNPC : 36,00 € Port : 11,20 € Total membres : 47,20 €		<b>Le petit manuel de l'entretien locatif</b> Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	<b>Le petit manuel de la défense en justice</b> Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,48 € Total membres : 9,48 €		<b>Le petit manuel de la mise en location</b> Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	<b>ABC du bail commercial</b> Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €		<b>ABC du revenu cadastral</b> Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €
	<b>Le petit manuel du conseil de copropriété</b> 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 <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
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*	216,93*	218,26*									

## 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*	179,93*	181,02*									

## 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*	158,15*	159,11*									

## 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*	130,95*	131,75*									

## Service d'indexation des loyers

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

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

## ■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

## ■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

## ■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

## ■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

## ■ Service d'indexation des loyers

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

## ■ Enregistrement des baux

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

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

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 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

## ■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT  
DISPONIBLE  
à Bruxelles  
et Liège

## UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE pour les copropriétés bruxelloises



- Votre copropriété est dirigée par un syndic d'immeuble et située en région bruxelloise ?
- Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?
- Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

### VOTRE SYNDIC PEUT DEMANDER UN QUICKSCAN ÉNERGÉTIQUE !

Grâce à cet **audit simplifié, gratuit** et indépendant, réalisé par le Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement, vous disposerez d'un diagnostic détaillé des économies d'énergie possibles pour votre **copropriété** et des mesures à prendre en priorité.

Contactez-le au **0800 85 775**  
[facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels)  
 Facilitateur Bâtiment Durable



## Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

👉 Voir page 39