

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ET ÉLECTIONS

À QUEL RÉGIME SERONT SOUMIS LES PROPRIÉTAIRES ?

> p. 4



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

Bail à loyer
Encadrer le montant
des loyers : remède
miracle ou bandage ?

> p. 8

Région wallonne
Comment
rentabiliser à
la location une
grande maison ?

> p. 11

Fiscalité
Que se passe-t-il
si je ne fais pas ma
déclaration à temps
ou ne paie pas mes
impôts ?

> p. 16

Copropriété
Les bornes de
recharge pour
véhicules électriques:
état de la question.

> p. 20

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE pour les copropriétés bruxelloises



bruxelles
environnement
.brussels



- 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
Facilitateur Bâtiment Durable

EVENTIMMO 
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agrégé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

ÉDITORIAL

> Fiscalité immobilière et élections :
à quel régime seront soumis les propriétaires ? **4**

BAIL À LOYER

Encadrer le montant des loyers : remède
miracle ou simple bandage ? **8**

RÉGION WALLONNE - BAIL À LOYER

Comment, en région wallonne, rentabiliser à la
location une « grande » maison ? **11**

**RÉGIONS WALLONNE ET BRUXELLOISE -
BAIL À LOYER**

La colocation nécessite-t-elle l'obtention
d'un permis d'urbanisme ? **14**

FISCALITÉ

> Que se passe-t-il si je ne fais pas ma
déclaration à temps ou ne paie pas mes impôts ? **16**

COPROPRIÉTÉ

Les bornes de recharge pour véhicules
électriques : état de la question **20**

LES SERVICES DU SNPC **28**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement
immobilier : les S.I.R **29**

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC **35**

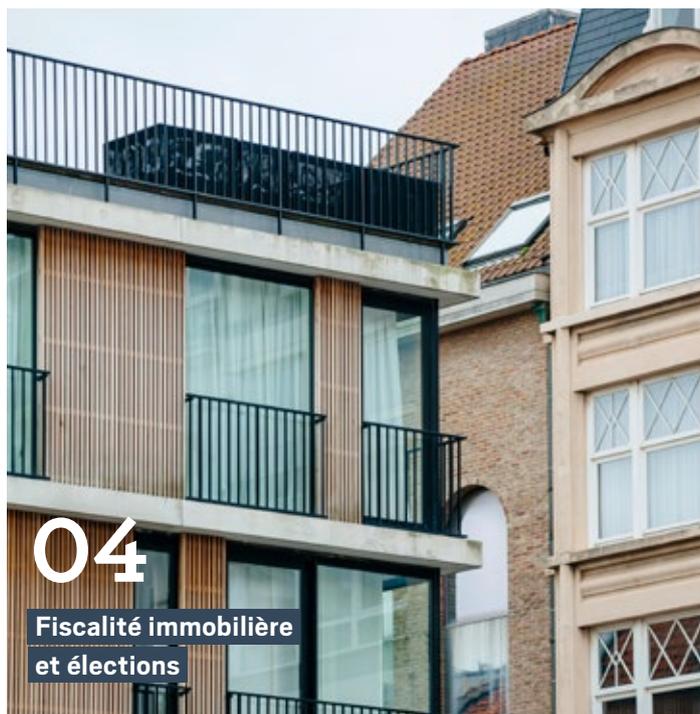
P'TIT CRI DES LECTEURS **36**

NOS PUBLICATIONS **37**

INDICES-SANTÉ **38**

LES SERVICES DU SNPC **39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**



Le SNPC-NEMS ne peut vérifier l'exactitude des mentions publicitaires et le sérieux des annonceurs, comme d'ailleurs les autres médias. Nos lecteurs voudront bien en tenir compte.



CAMPAGNE « TAX THE RICH » :
PLUS D'UN MILLION DE BELGES CONCERNÉS ?!

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ET ÉLECTIONS : À QUEL RÉGIME SERONT SOU MIS LES PROPRIÉTAIRES ?

Par **Olivier HAMAL**, président du SNPC-NEMS
et **Olivier de Clippele**, vice-président et président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

A l'adresse du ou des futurs formateurs du gouvernement qui seront désignés par le Roi, le SNPC rappelle que la Belgique a une longue tradition de répartition de la fortune sur un grand nombre de personnes.

Notre pays est en effet numéro un mondial en termes de démocratie patrimoniale selon le « *Global Wealth Report* » car c'est chez nous que la différence entre le patrimoine médian¹ et le patrimoine moyen² est la plus faible au monde ; la tension entre les classes moyennes et les « super-riches » est dix fois moindre en Belgique qu'aux USA par exemple.

Le patrimoine moyen des adultes belges était ainsi de 353.000 euros en 2022, contre un patrimoine médian de 250.000 euros³.

1 patrimoine médian = patrimoine détenu par l'adulte au centre de l'échelle des richesses qui départage les 50 % les plus riches et les 50 % les plus pauvres

2 patrimoine moyen = la somme de tous les patrimoines divisée par le nombre d'adultes

3 en 2022, un dollar US valait un euro.

Cela veut dire que la moitié des adultes belges ont un patrimoine supérieur à 250.000 euros.

A côté de nous, la France, pays qui connaît un impôt sur le patrimoine de longue date et taxe lourdement les plus-values, connaît un patrimoine médian limité à seulement 133.000 euros, soit près de la moitié de celui des Belges qui ne subissent pas d'impôt sur le patrimoine ou de taxation des plus-values.

C'est dire que l'absence d'imposition du patrimoine et l'absence d'imposition des plus-values en Belgique profite d'abord et avant tout aux classes moyennes, car elles n'ont pas les moyens d'échapper à ces taxations comme le font les fortunes internationales.

Le parti qui l'a compris n'est rien d'autre que le PTB communiste qui a fixé la barre d'un futur impôt sur le patrimoine à cinq millions d'euros contre seulement un million d'euros chez ECOLO et 1,25 million d'euros au PS.

C'est dire que les propriétaires doivent rester vigilants car le risque est réel que la campagne « TAX THE RICH » emprunte fallacieusement le fumet des très grosses fortunes pour atterrir finalement dans la poche des classes moyennes, soit plus de 746.000 contri-



LA BELGIQUE EST LE DEUXIÈME PAYS QUI TAXE LE PLUS L'IMMOBILIER DANS L'UNION EUROPÉENNE.

buables qui ont eu l'audace d'avoir épargné ou conservé un million d'euros.

De plus, nous savons qu'au fil du temps, il y aura de plus en plus d'épargnants qui franchiront cette barre d'un million d'euros car les derniers chiffres publiés en 2022 ne tiennent pas compte de la hausse des prix en 2023 et 2024.

La barre du million de contribuables sera vite franchie.

En parcourant les programmes des partis francophones, nous constatons que le message du SNPC est partiellement écouté car les partis francophones sont devenus prudents au sujet de l'épargne immobilière.

A ce sujet, le SNPC rappelle que tout impôt doit rester supportable et ne pas avoir pour seul but d'appauvrir le contribuable comme le veut le PTB communiste.

TAXATION DU PATRIMOINE

Seuls les partis PTB, PS et ECOLO sont favorables à l'instauration d'un impôt sur le patrimoine avec un capital de départ variant entre un million et cinq millions d'euros et des taux progressifs qui peuvent atteindre 3 % par an (PTB).

Nous ne détaillerons pas ces propositions que nous qualifions de populistes car il faudra de toutes façons l'accord des partis flamands sur cet impôt nouveau, ce qui est loin d'être acquis quand on sait que la Flandre contribuera plus que la Wallonie.

Position du SNPC

Nous rappelons en outre que le patrimoine immobilier est déjà lourdement taxé et que l'ensemble des taxes frappant l'immobilier place la Belgique en deuxième position des pays les plus taxés en Europe selon Eurostat, juste après la France. ▶

► TAXATION DES REVENUS LOCATIFS

Nous avons tous suivi le projet du ministre des Finances Van Peteghem (CD&V) qui visait à taxer les loyers en lieu et place du revenu cadastral indexé.

Le but était de faire rentrer 480 millions de taxes supplémentaires à charge des seuls bailleurs en personnes physiques.

Heureusement, le président Georges-Louis Bouchez (MR) s'est opposé à ce projet en déclarant qu'il ne veut pas stigmatiser ceux qui investissent dans le logement locatif en Belgique.

Cette question est dès lors renvoyée pour après les élections.

Au sujet d'une révision de la fiscalité immobilière, les partis ECOLO, LES ENGAGÉS et DEFI se jettent à l'eau et proposent un nouveau système de taxation en lieu et place du cadastre actuel. Ils commencent par constater que la dernière péréquation cadastrale remonte à plus de 40 ans et que le système devient obsolète malgré l'indexation des revenus cadastraux.

Ces trois partis proposent de remplacer le système de la taxation au revenu cadastral par une révision de la fiscalité immobilière lors de chaque changement de propriétaire sur base de nouveaux critères supposés « objectifs » comme la valeur réelle de l'immeuble concerné.

Pour le SNPC, ces projets auront pour conséquence que les jeunes propriétaires, qui viennent d'acheter, payeront plus d'impôts que leurs aînés car c'est leur achat qui sera l'élément déclencheur d'une hausse de la fiscalité. Mais nous ne sommes pas opposés à mettre tout à plat à la condition que tous les impôts qui frappent l'immobilier puissent être remis en cause, à commencer par le précompte immobilier qui a fortement haussé en 2023.

Le parti ECOLO veut encore une taxation en plus sur les logements en fonction de leur certification PEB.

Le programme du PS est fort prudent quand il s'agit de taxer les loyers ou d'augmenter les impôts sur le patrimoine, probablement parce que les locataires craignent une augmentation des loyers si ceux-ci sont taxés ; le programme ne parle pas de taxer les loyers ni de péréquation cadastrale.

Le MR est également prudent et ne se prononce pas sur une possible péréquation cadastrale ou sur une future taxation des loyers, mais il propose un bouclier fiscal à 50 % qui inclut la fiscalité régionale, communale et provinciale.

Au sujet des loyers, le MR veut augmenter ceux du logement social au-delà de l'indexation afin de « réduire l'écart avec l'allocation-loyer et les AIS ». Il est vrai que les loyers du logement social sont anormalement bas comparés aux loyers du secteur privé.

Position du SNPC

Le SNPC ne refuse pas de se mettre à la table des négociations pour parler fiscalité immobilière car la Belgique est le deuxième pays qui taxe le plus l'immobilier dans l'Union Européenne. Il faudra toutefois y associer les pouvoirs locaux car le gros des impôts immobiliers sont des impôts régionaux et communaux.

TAXATION DES PLUS-VALUES

C'est la grande question qui planera sur la formation du nouveau gouvernement fédéral : la Belgique va-t-elle instaurer une taxation sur les plus-values ?

L'actuel ministre des Finances Van Peteghem (CD&V), toujours lui, voulait déjà taxer les plus-values, mais il a, à nouveau, rencontré Georges-Louis Bouchez (MR) en travers de sa route : le projet n'est pas passé sous cette législature et a été remplacé par une augmentation de la taxe sur les comptes-titres qui est passée de 0,15 % à 0,45 %.

Le programme du MR prévoit de « maintenir l'exonération des plus-values sur actions et geler les paramètres de la taxe compte-titres. Ce régime permet aux investisseurs qui réalisent des plus-values sur actions non spéculatives dans

un cadre privé de ne pas être taxés sur leurs gains privés. »

Le PS, LES ENGAGÉS et ECOLO veulent avant tout taxer les plus-values mobilières (pas les immeubles). Il est vrai que les plus-values immobilières sont déjà taxées en dehors de la résidence, en cas de revente avant 5 ans pour les immeubles bâtis et 8 ans pour les immeubles non-bâtis.

DEFI veut taxer les plus-values mais le voit plutôt sous la forme d'une globalisation de tous les revenus, en ce compris les plus-values mobilières et immobilières, taxés à un taux distinct de 25 % maximum.

Nous craignons toutefois que la tentation sera grande d'augmenter ce taux de taxation dans le futur, une fois que le système sera mis en place.

Position du SNPC

Pour le SNPC, les chiffres ne mentent pas. Si la fortune des Belges est répartie sur un très grand nombre de personnes au point que la Belgique est le numéro un mondial de la démocratie patrimoniale, c'est parce que les plus-values n'y sont pas taxées.

La France est le contre-exemple de ce qu'il ne faut pas faire car elle taxe le patrimoine immobilier et les plus-values tout en appliquant un taux de droit de succession de 45 % de parents à enfants, le plus élevé au monde. Résultat, le patrimoine médian des Français est la moitié de celui des Belges et... les loyers y sont nettement plus élevés qu'en Belgique.

TAXATION DES SUCCESSIONS

La proposition la plus originale est celle des ENGAGÉS qui veulent supprimer tous les droits de succession pour les remplacer par un impôt généralisé de mutation qui se situerait entre 4% et 5%. On payera nettement moins, mais probablement plus souvent. Cette idée mérite d'être creusée.

Le programme sur le site de DEFI ne traite pas de la question des droits de succession, mais il est vrai qu'avec l'arrivée d'un juge d'instruction retraité sur les listes électorales, le côté répressif de la fraude fiscale est fort élaboré dans le programme de Défi.

Côté MR, il est proposé de réduire la taxation des successions de manière générale. Cela fera une belle différence avec ce qu'on hérite actuellement d'un parent (30 %), d'une sœur (65 %), d'une tante (70 %) ou d'une cousine (80 %). Côté location, le MR propose l'exonération des biens loués à une agence immobilière sociale (AIS).

Le programme du MR est assez élaboré avec toute une série de mesures que nous ne pouvons détailler ici. Epinglons toutefois la mesure qui vise à renforcer la gratuité entre époux et cohabitants sur l'héritage de la résidence commune.

Position du SNPC

Si la Flandre a supprimé les taux élevés des droits de succession, ce n'est pas encore le cas de Bruxelles et de la Wallonie qui connaissent encore toujours des taux de taxation de 80 % à partir d'un héritage de ... 75.000 euros comme c'est le cas en Wallonie. C'est une honte d'être si irrespectueux de nos défunts en taxant de la sorte le fruit de toute une vie de travail. De plus, la Wallonie doit urgemment adapter son code pour permettre aux seniors de changer de résidence car la législation actuelle impose un moratoire de 5 ans pour pouvoir bénéficier de la gratuité de l'héritage de la résidence entre époux et cohabitants.

CONCLUSION

Les programmes de tous les partis francophones nous obligent à rester vigilants et à nous préparer pour le combat contre les impôts nouveaux.

Indépendamment des notes programmatiques, nous savons d'expérience qu'il faut suivre également le comportement des négociateurs des partis, car ce n'est un secret pour personne que les programmes électoraux sont faits pour plaire à l'électeur.

Le SNPC défendra avant tout l'épargne immobilière de tous les Belges dont les trois quarts des ménages sont propriétaires de leur logement.

Pour cette raison, la voix de chaque propriétaire comptera et nous sommes là pour être leur porte-parole après les élections. ■



ENCADRER LE MONTANT DES LOYERS : REMÈDE MIRACLE OU SIMPLE BANDAGE ?

Par Gilles Rigotti, avocat et président de la régionale wallonne du SNPC-NEMS



Le sujet de l'encadrement des loyers revient régulièrement dans le débat public en Belgique mais également dans d'autres pays. Pour certains il est évident que le montant des loyers doit être encadré par l'Etat et pour d'autres, seul le marché économique devrait le fixer.

Ce mécanisme se retrouve dans plusieurs programmes politiques en vue des prochaines élections. Parcourons les enseignements des mécanismes déjà mis en place dans d'autres pays.

L'OBJECTIF

Avant d'examiner le ou les mécanismes d'encadrement (comprenez contrôle et régulation), voyons d'abord le but poursuivi par celui-ci. Très souvent, les défenseurs du système évoquent l'argument d'un meilleur accès au logement, l'assurance d'un habitat abordable et une garantie contre la vie chère. Les avantages souvent cités sont la création de loyers abordables pour les faibles revenus ainsi que la réduction de la mobilité (les locataires ne doivent pas quitter leur logement quand le loyer augmente). Ainsi, par exemple, nous pouvons lire dans le programme du Parti Socialiste que la mesure permettrait de rééquilibrer le marché locatif privé. De son côté le parti ECOLO estime que le mécanisme sera moteur de logement de qualité pour tout le monde (sic).

LE MÉCANISME DE L'ENCADREMENT

L'encadrement des loyers peut s'envisager de plusieurs manières. Principalement,

il s'agit de deux axes : le premier est de contrôler le montant initial du loyer et le second de contrôler l'évolution du loyer en cours de bail ou à son renouvellement. Concrètement, il s'agit pour le premier cas de fixer un montant maximum auquel un propriétaire peut mettre son bien en location. Ce loyer maximum peut être calculé selon divers mécanismes : grille indicative, pourcentage de la valeur de l'immeuble etc. Par exemple : vous souhaitez mettre en location un appartement deux chambres pour 600 € et la grille indicative de loyer calcule un montant de 500 € par mois. Le mécanisme d'encadrement pourrait vous interdire de dépasser ce montant ou de le dépasser par exemple de plus de 10 %.

Dans le second cas, c'est l'évolution du montant du loyer en cours de bail qui serait encadré. En effet, de très nombreux pays ont mis en place un système d'adaptation du loyer pendant l'exécution du bail. En Belgique, nous avons une illustration avec l'indexation du montant du loyer en fonction de l'indice santé. Les défenseurs du mécanisme d'encadrement souhaitent généralement un blocage du montant du loyer pendant la durée du bail, soit qu'il reste au montant fixé en début de bail, sans variation à la hausse possible, soit qu'il ne puisse jamais dépasser un certain seuil d'aug-

mentation. Par exemple : en application de l'indexation, vous devriez majorer le loyer de 4,60 % mais le mécanisme de correction vous limiterait à 2 %.

DU CÔTÉ DES PROGRAMMES POLITIQUES

Nous avons examiné plusieurs programmes politiques avec les propositions de différents partis en lien avec le mécanisme de blocage des loyers.

Ainsi, le Parti Socialiste propose notamment de :

- > Encadrer le prix des loyers, en tenant compte de la qualité du bien loué.
- > Revoir le mode de calcul de l'indexation des loyers et interdire l'indexation des loyers pour les biens ayant une faible performance énergétique.

Le parti ECOLO propose quant à lui :

- > L'impossibilité d'indexer le loyer si la PEB est mauvaise tout en renforçant le soutien à la rénovation
- > La mise en place de commissions paritaires locatives (pour contrôler le montant du loyer)
- > 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

Nous retrouvons donc dans au moins deux programmes, la proposition de mettre en place un mécanisme de blocage des loyers, que ce soit au moment de la conclusion du bail ou dans la suite de son exécution.

LES ÉCUEILS DU SYSTÈME DE BLOCAGE DES LOYERS

Le système de l'encadrement des loyers n'est pas neuf puisqu'il a été mis en place pour la première fois en 1947 en Allemagne. Plusieurs expériences ont déjà été menées à travers l'histoire avec plus ou moins de succès et notamment un certain nombre d'inconvénients.

UN BLOCAGE DES LOYERS POURRAIT DIMINUER L'INTÉRÊT POUR L'INVESTISSEMENT DANS CE TYPE DE BIEN, RÉDUISANT AINSI L'OFFRE ET LE NOMBRE DE BIENS DISPONIBLES.

Ainsi, une étude a été menée par des chercheurs de l'Université de Stanford dans la ville de San Francisco qui avait instauré en 1979 un contrôle des loyers à tous les immeubles qui comprenaient au moins 5 appartements. L'examen est d'autant plus intéressant qu'il porte sur une période de 1980 à 2016. Le constat est que le parc locatif s'est fortement rétréci. L'offre d'appartements à louer concernés par le mécanisme aurait baissé de 25 %. Il en ressort donc qu'un blocage des loyers a diminué l'intérêt pour l'investissement dans ce type de bien, réduisant ainsi l'offre et le nombre de biens disponibles.

D'autre part, une réduction d'attractivité du montant du loyer pourrait nuire à la qualité des logements. En effet, de façon assez élémentaire, un propriétaire qui dégage un revenu brut mensuel moindre de son bien, ne pourra y affecter qu'une part moindre pour le gros entretien et les travaux d'amélioration. La ville de New-York semble avoir été confrontée au problème avec de nombreux biens qui se sont progressivement dégradés faute de moyens. Gardons en mémoire les travaux titanesques qui attendent la Wallonie en termes de rénovation de son bâti résidentiel pour être en conformité avec ses engagements européens.

De plus, le contrôle des loyers pourrait être source d'inégalité. En effet, le loyer bloqué ne dépend pas des ressources du locataire. En généralisant cette mesure à tous les locataires, cela n'implique pas automatiquement que les ménages les



Bail à loyer

- ▶ plus précaires seuls pourront en bénéficier. Le locataire qui dispose de revenus confortables payera le même prix qu'une famille modeste. Cela ne va donc pas aboutir à créer un appel d'air vers du logement en faveur des plus précaires.

Enfin, le problème majeur en Belgique réside dans le fait qu'il manque un nombre important de logements adaptés. La fédération de la construction EMBUILD avance le chiffre de 225.000 logements supplémentaires qui seront nécessaires d'ici 2030. Adopter un mécanisme contraignant sur le montant des loyers ne va pas générer du logement ni répondre à ce besoin.

Certains de nos membres se rappelleront également la sortie de l'économiste suédois Assar Lindbeck : le contrôle des loyers est le moyen le plus efficace que nous connaissons pour détruire une ville, exception faite d'un bombardement.

QU'EN RETENIR ?

Souvent invoquée comme la solution incontournable pour contrer de nombreux maux du marché locatif privé, le mécanisme de blocage des loyers est surtout bénéfique sur le court terme comme le démontre les études menées sur des expériences qui avaient eu le temps de faire leurs maladies de jeunesse et d'être éprouvées par le temps. Lorsque le spectre porte sur une période plus longue, des effets pervers sont constatés et non des moindres. Cette mesure n'est donc pas le remède miracle qui est souvent vanté par certains. D'autres solutions davantage axées sur les besoins actuels du marché locatif ou de la construction devraient être privilégiées. Gunnar Myrdal, Prix Nobel suédois d'économie, écrit dans l'ouvrage de référence « Rent control : Myths and Realities » : « Le contrôle des loyers dans certains pays occidentaux constitue peut-être le pire exemple de mauvaise planification par des gouvernements manquant de courage et de vision ». ■

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



TEOS CONSEILS SRL

Tél : +32 2 346 12 95

www.teosconseils.be

info@teosconseils.be

Avenue des Sept Bonniers, 33

1180 Bruxelles



Résumé des services proposés :

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

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

Proverbe Amérindien

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



SOGESA
Pour une agriculture durable

✉ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE



COMMENT, EN RÉGION WALLONNE, RENTABILISER À LA LOCATION UNE « GRANDE » MAISON ?

Par Pierre ROUSSEUX, avocat et Président du SNPC de Charleroi



Les vastes demeures n'ont plus la cote tant à la vente qu'à la location. Si le prix de vente est approché sur base de la superficie, il est fréquent alors de constater, à partir d'une certaine superficie, que plus l'immeuble est grand, plus la valeur au mètre carré a tendance à diminuer.

Attention : relevons que l'analyse qui suit porte exclusivement sur les dispositions en Région Wallonne.

Certaines de ces dispositions sont distinctes, et, à notre avis, d'ailleurs plus complètes et équilibrées en ce qui concerne la possibilité d'adresser le renom et de « sortir » du bail

Quant à la location, à moins de trouver un preneur affectant le bien à usage commercial ou de bureaux (avec les conséquences fiscales susceptibles d'en découler) ou à une finalité telle qu'une Ambassade ou un Consulat..., il n'est pas évident de trouver une famille intéressée par de grandes superficies à chauffer et à entretenir « en bon locataire ».

Inutile aussi de rappeler que la composition des familles tend à se restreindre et qu'existent aussi de plus en plus de familles monoparentales.

Mais n'y-a-t-il pas des pistes pour néanmoins attirer des locataires ?

Partons d'une analyse qui fut notamment menée dans certaines villes françaises.

Si celle-ci avait été menée en Belgique, le résultat aurait été fort semblable.

L'espace reste un attrait pour autant qu'il puisse, grâce à « un partage », ne pas générer des dépenses excessives.

De nombreux jeunes sont attirés par une colocation.

Et dans ces colocataires, on peut retrouver aussi des moins jeunes, en couple ou non, souvent sans enfant, de la génération de 30 à 40 ans.

Ils sont désireux ou (soyons prudents) non effrayés de vivre une vie avec d'autres, au vu des avantages en résultant.

Nous examinerons quelles sont les dispositions légales applicables.

La matière est régie en Région wallonne par le Décret du 15 mars 2018.

Nous retirerons de ce Décret les articles les plus importants.

« Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail » (article 66).

Ainsi, si le contrat conclu engage chacun des colocataires l'ayant signé, **l'absence de respect des obligations par un de ceux-ci rend tous les autres tenus des obligations du défaillant.** C'est la disposition la plus intéressante et protectrice des droits des bailleurs

« Lorsque l'ensemble des colocataires met fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux » (article 67).



- Certes, le bail prend fin de plein droit à son échéance mais une résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires reste possible pour autant qu'ils se mettent d'accord et que le bailleur y consente puisqu'il s'agit d'une résiliation.

« Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois.

Après la période de trois mois visée à l'alinéa 1^{er}, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire visé à l'alinéa 1^{er} est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires... » (article 687).

Il nous semble que le texte aurait pu être plus clair...

Essayons toutefois d'en retenir l'essentiel.

La solidarité demeure tant que le colocataire sortant n'est pas libéré de ses obligations.

Et ses obligations sont les suivantes :

- Obtenir du bailleur et des colocataires leur agrément sur son remplaçant.

Nous voyons déjà poindre de réelles difficultés car il est relevé que l'agrément ne peut être refusé que pour de justes motifs.

Qui va juger si le motif est « juste ou non » ?

Ainsi, si le remplaçant proposé est un fumeur et si des colocataires relèvent qu'une odeur de tabac dans l'immeuble ne permet pas une vie saine, est-ce là un juste motif ?

Si le remplaçant n'apparaît pas avoir une solvabilité suffisante, le bailleur ou les colocataires (au vu de la solidarité existante) brandissent-ils là un « juste motif » ?

Nous attendons avec curiosité la jurisprudence qui pourra se développer sur cette question.

Le législateur n'a toutefois pas voulu enfermer

le colocataire n'ayant pas obtenu l'agrément dans une obligation permanente puisqu' à défaut d'agrément, comme précisé dans le texte, il sera libéré de ses obligations après une période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, indemnité versée à ses colocataires.

« Le remplaçant du colocataire qui s'est libéré de ses obligations avant le terme du bail succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restant.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail.

L'obligation d'enregistrement de l'avenant visé à l'alinéa 2 repose sur le nouveau colocataire » (article 69).

Il est évident que les obligations au niveau de la durée telles que précisées dans le pacte de colocation initial ne sont pas modifiées par le remplacement intervenu, seul un avenant devant être rédigé.

« A chaque départ et à chaque arrivée d'un nouveau colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant ou sortant et les parties communes.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'avenant à l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation » (article 70).

Même si cette disposition ne nécessite pas de développement particulier tant elle est évidente, reconnaissons que la succession possible de colocataires va générer dans le chef du bailleur des prestations puisque le bailleur entendra être présent, quand bien même le texte précise que ce sont les colocataires qui dressent l'avenant à l'état des lieux.

Certes, de cette façon, le bailleur pourra revenir sur place et voir dans quel état se trouve son bien.

Il pourra ainsi contrôler le bon état général de l'immeuble aussi dans les parties communes.

« Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire » (article 71).

Cette disposition est légitime dans la mesure où la modification des personnes avec lesquelles le bailleur a initialement conclu, peut-être d'une importance telle que le bailleur n'entend pas poursuivre l'exécution du contrat.

« Les colocataires signent un pacte de colocation.

Le pacte de colocation est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu.

Le pacte fixe à tout le moins :

- 1- La répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail.
- 2- La répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires.
- 3- L'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire.
- 4- Les modalités de conclusions des contrats d'ap-provisionnement relatifs aux charges.
- 5- Les modalités de conclusions des contrats d'assurance relatifs aux biens loués.
- 6- Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.
- 7- Les conditions de constitution et de libération de la garantie locative.
- 8- Les modalités de résolution des conflits entre les colocataires» (article 72).

Beaucoup, beaucoup... d'éléments à mettre dans ce contrat.

Aussi, à ceux qui entendent rentrer dans la logique de la colocation pour leur « grande » maison, nous ne pouvons que vous conseiller de partir du modèle de contrat rédigé par notre Syndicat qui, par la structure telle que présentée, vous permettra de ne pas oublier les points repris dans cet article 72.

« Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mise à charge du preneur » (article 73).

Il s'agit là d'un point propre à tous les baux de résidence principale.

« Les dispositions contenues aux articles 65 à 73 du présent Décret sont impératives » (article 74).

Le caractère impératif de ces articles signifie que, si dans le pacte de colocation, le propriétaire a voulu insérer une disposition qui

est « contraire » à ces articles, le colocataire pourra brandir cette contrariété devant le Tribunal pour relever que l'article qu'on veut lui imposer ne lui est pas opposable.

« Le Gouvernement arrête un modèle indicatif de pacte de colocation » (Article 75).

Nous ne pouvons, comme précisé supra, que vous conseiller d'avoir recours au bail mis sur pied par notre syndicat.

CONCLUSION

Si nous ne pouvons que nous réjouir de l'insertion des dispositions spécifiques liées à la colocation promue à un réel développement, force est de reconnaître que le cadre fixé peut paraître quelque peu rébarbatif.

Toutefois, la grande avancée qui peut justifier de rentrer dans ledit cadre, est celle d'attirer bon nombre de preneurs dans un bien qui, pour une seule famille, ne peut convenir.

De plus, la solidarité entre colocataires est pour le bailleur une réelle garantie, cette solidarité demeurant tant que le colocataire sortant n'est pas libéré de ses obligations conformément à l'article 68 du Décret Wallon.

Toutefois, il se pose bien naturellement la question déterminante de l'éventuel respect des dispositions urbanistiques.

Cette question est abordée dans l'article qui suit. ■



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

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

LA COLOCATION NÉCESSITE-T-ELLE L'OBTENTION D'UN PERMIS D'URBANISME ?

Par **Vanessa Pauwels**, consultante juridique, vice-présidente du SNPC-NEMS



Tant en Région wallonne qu'en Région bruxelloise, la colocation n'est pas définie ni visée en tant que telle dans le CoDT ou le COBAT.¹

Dans les 2 régions, sont respectivement soumises à permis d'urbanisme :

- > la « création d'un nouveau logement dans une construction existante » (article D.IV.4, 6° CoDT)
- > la « modification du nombre de logements » (article 98 §1^{er}, 12° COBAT),
- > ou encore la modification de destination pour créer un kot, ou la modification de l'utilisation d'un bien (lesquels sont arrêtés par une liste déterminée par le Gouvernement).

CRÉATION D'UN NOUVEAU LOGEMENT ?

Selon le CoDT, par « créer un nouveau logement », il faut entendre :

« créer, avec ou sans travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir cuisine, salle de bains ou salle d'eau, wc, chambre,

occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ».

Cette définition implique que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- > un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces de vie ;
- > comprenant les fonctions de base de l'habitat (cuisine, salle de bains ou salle d'eau, wc, chambre) ;
- > occupé à titre de résidence habituelle ou de kot ;
- > réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes ;
- > des personnes vivant ensemble, avec ou sans lien familial ;
- > créé avec ou sans travaux.

Le nouveau logement doit donc consister en un ensemble autonome, distinct du logement existant, disposant au minimum des fonctions de base, utilisé de manière privative et exclusive.

En Région de Bruxelles-Capitale, le glossaire du PRAS définit le logement comme

¹ Sous réserve des réformes actuellement en cours tant en Région wallonne qu'à Bruxelles. A l'heure d'écrire le présent article, nous ne disposons pas encore de la partie réglementaire modifiée du CoDT (approuvée par le Gouvernement wallon le 25 avril 2024, mais pas encore publiée), et ne savons pas si la réforme du RRU « Good Living » à Bruxelles sera adoptée

« Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers ».

LA COLOCATION EST-ELLE VISÉE ?

La question a été posée à quelques reprises, dans des procédures soumises au Conseil d'Etat, quant à savoir si la transformation d'une maison unifamiliale en une colocation était constitutive d'une des hypothèses énoncées ci-avant.

Par un arrêt du 20 avril 2017 du Conseil d'Etat (C.E., n°2367.973, Ville d'Ottignies-LLN/Région wallonne), celui-ci a considéré qu'une demande de permis visant à transformer une habitation unifamiliale en logement collectif (colocation) ne constituait ni un changement d'affectation, ni la création d'un nouveau logement, et ne nécessitait donc **pas de permis d'urbanisme préalable pour procéder à cette transformation** :

« (...) l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale. La colocation ainsi conçue ne crée pas de nouveau logement. »

En Région de Bruxelles-Capitale, le même raisonnement peut être tenu et aucun permis de division n'est requis pour une colocation, **pour autant qu'il s'agisse bien de ce cas de figure** (et que d'autres actes et travaux ne soient entrepris dans le bien qui nécessiteraient un permis d'urbanisme pour leur réalisation).

Ainsi, il convient ainsi de veiller à ce que l'immeuble demeure bien « un » seul logement, partagé avec des chambres privatives (qui ne sont pas des unités de résidence autonomes) et des espaces communs (cuisine, salle à manger, salon, etc.), avec un n° de police unique.

Il s'agira d'une appréciation au cas par cas par les tribunaux de la « colocation ».

Ainsi par un arrêt de la chambre correctionnelle de la Cour d'Appel de Bruxelles du 27 octobre 2021 (ayant fait l'objet d'un arrêt de Cassation du 4 octobre 2023 qui a rejeté le pourvoi), la Cour a considéré que la colocation telle que présentée par les colocataires ne correspondait pas à la réalité, notamment au motif que les prétendus colocataires ne se partageaient pas entre eux les espaces, avec une répartition individuelle des loyers et charges, sans solidarité entre eux, avec pas moins de 15 chambres, de sorte que la transformation de l'immeuble en chambres et kots constituait, pour la Cour, une modification du nombre de logements soumise à permis d'urbanisme. Cet arrêt – critiquable² – semble à ce jour isolé mais il convient de rester prudent.

PERMIS D'URBANISME NE VAUT PAS PERMIS DE LOCATION

Si aucun permis d'urbanisme n'est requis, il n'en va pas de même du permis de location.

Celui-ci relève de la **police du logement**, à bien distinguer de la législation urbanistique, et en Région wallonne, le Code wallon de l'habitation durable impose un permis de location pour un « logement collectif », celui-ci étant défini comme un « logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul ménage ».

A l'exception de 2 hypothèses (article 9) :

- > Si le logement est situé dans le bâtiment où le bailleur a sa résidence principale, qu'il est loué à 2 ménages au plus et avec un maximum de 4 personnes ;
- > Si le logement est occupé par moins de 5 personnes majeures qui ne constituent pas un seul ménage et qui sont liées par un contrat de colocation.

Le permis de location n'existe par contre pas en Région de Bruxelles-Capitale. ■

² Pour un commentaire de cet arrêt : [Menace sur le coliving à Bruxelles \(Cassation, 4 octobre 2023\) | Carnet de route en droit immobilier \(gillescarnoy.be\)](#)



QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE FAIS PAS MA DÉCLARATION À TEMPS OU NE PAIE PAS MES IMPÔTS ?

Par Aurélien Bortolotti, avocat, spécialiste en droit fiscal



Les récentes modifications législatives imposent aux sociétés et indépendants des obligations en matière de déclarations fiscales et de versements anticipés. Les sociétés doivent ajuster leurs statuts conformément au Code des sociétés et des associations sous peine de responsabilité personnelle pour leurs administrateurs.

ABSENCE DE DÉCLARATION

Si le contribuable ne remplit pas sa déclaration, l'administration peut établir d'autorité le montant des revenus perçus, à savoir 19.000 euros.

La charge de la preuve est renversée et c'est au contribuable d'apporter la preuve contraire à savoir qu'il n'a pas perçu un tel montant.

L'administration peut également appliquer une amende pour non-dépôt et un accroissement d'impôt de minimum 10 %, c'est-à-dire que les sommes à payer seront de 110 % minimum de ce qui est normalement dû.

RETARD DE PAIEMENT

Si le contribuable ne paie pas ses impôts, les sommes dues en faveur de l'État porteront de plein droit, et sans mise en demeure, un intérêt de 4 % l'an, deux mois après l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

C'est également à partir de ce moment-là que l'administration mettra en œuvre les mesures nécessaires afin de recouvrer les montants impayés par le biais, dans un premier temps, d'un rappel (sauf si les droits du Trésor wallon sont en péril) et, dans un second temps, via le recours à une saisie sur salaire ou à un huissier de justice, par exemple.

LE POINT SUR LES VERSEMENTS ANTICIPÉS

Les indépendants agissant tant en personne physique qu'en société sont tenus de faire des versements anticipés, c'est-à-dire payer anticipativement les impôts. L'idée est de se calquer sur le précompte professionnel retenu sur les rémunérations.

Le législateur a mis en place un système maniant le bâton et la carotte. L'intérêt de payer suffisamment de versements anticipés est donc double :

- 1. La carotte :** le régime de bonification.
La bonification est une diminution de l'impôt.
Si le contribuable effectue suffisamment de versements anticipés, soit 106 % du montant de l'impôt global, le contribuable bénéficiera d'une réduction d'impôt.
- 2. Le bâton :** le régime de majoration.
La majoration est une augmentation de l'impôt.
Si le contribuable n'effectue aucun ou trop peu de versements anticipés, il devra s'acquitter d'une amende réclamée sous la forme d'une augmentation d'impôt. Si le montant final de la majoration est inférieur à 0,5 % de l'impôt normal dû ou inférieur à 90 euros, aucune majoration ne sera appliquée.



LE LÉGISLATEUR A MIS
EN PLACE UN SYSTÈME
MANIANT LE BÂTON ET
LA CAROTTE.





► **Attention !** Il faut savoir qu'un « trop-versé » n'octroie aucun avantage, malheureusement.

Il faut distinguer selon que l'activité est exercée en personne physique ou en société.

ACTIVITÉS EXERCÉES EN SOCIÉTÉ

Tableau des dates ultimes de réception des versements (suivant dates de clôture d'exercice et pourcentages de réductions des majorations correspondantes).

	31/03 2024	30/06 2024	30/09 2024	31/12 2024	RÉDUCTION EN %
VAI 1	10/07/23	10/10/23	10/01/24	10/04/24	12,00 %
VAI 2	10/10/23	10/01/24	10/04/24	10/07/24	10,00 %
VAI 3	10/01/24	10/04/24	10/07/24	10/10/24	8,00 %
VAI 4	20/03/24	20/06/24	20/09/24	20/12/24	6,00 %

Si la société n'effectue aucun versement anticipé, l'administration fiscale appliquera une majoration globale de l'impôt de 9,00 %.

ACTIVITÉS EXERCÉES EN PERSONNE PHYSIQUE

Tableau des dates ultimes de réception des versements et pourcentages de bonifications/majorations correspondantes.

		BONIFICATION EN %			MAJORATION EN %
VAI 1	10/04/24	6,00 %	VAI 1	10/04/24	12,00 %
VAI 2	10/07/24	5,00 %	VAI 2	10/07/24	10,00 %
VAI 3	10/10/24	4,00 %	VAI 3	10/10/24	8,00 %
VAI 4	20/12/24	3,00 %	VAI 4	20/12/24	6,00 %

Si la personne physique n'effectue aucun versement anticipé, l'administration fiscale appliquera une majoration globale de l'impôt de 9,00 %.

Soulignons que, lorsqu'un entrepreneur s'établit pour la première fois, il ne subira pas la majoration d'impôt précitée au cours des trois premières années de l'exercice de son activité professionnelle.

ILLUSTRATION

Maxime, indépendant, n'effectue aucun paiement au titre de versement anticipé durant l'année 2024.

Son impôt en principal s'élève à 10.000 euros.

La majoration due par Maxime pour absence de versements anticipés se calcule comme suit :

Montant de l'impôt (106 % de l'impôt dû à l'état) sur lequel la majoration est calculée	10.600 euros (à savoir 106 % de 10.000 euros)
Majoration globale	954,00 euros (à savoir 9 % de 10.600 euros)
Majoration due Le montant obtenu n'est pas inférieur à 0,50 % du montant d'impôt sur lequel la majoration est calculée.	858,60 euros (à savoir 90 % de 954,00 euros)

Au total, Maxime devra payer la somme de 10.858,60 euros (10.000 euros + 858,60 euros).

MODIFICATION DES STATUTS DES SOCIÉTÉS : QUELLES SANCTIONS SI JE N'AI PAS FAIT LE NÉCESSAIRE ?

Les sociétés et associations avaient jusqu'au 31 décembre 2023 pour mettre leurs statuts en conformité avec le Code des sociétés et des associations.

Certaines d'entre elles n'ont jamais fait le nécessaire.

Suivant le législateur, les membres de l'organe d'administration seront personnellement et solidairement responsables des dommages subis par la société, l'association ou la fondation ou par des tiers résultant du non-respect de cette obligation.

La mise en cause de la responsabilité des administrateurs est la seule sanction prévue. Le législateur n'a pas prévu de sanction pénale ou de dissolution par exemple. Il sera donc nécessaire de prouver un dommage et un lien causal. ■

Le SNPC vous aide à remplir votre déclaration fiscale !

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

QUAND ?

**LES MARDI ET JEUDI MATIN
au SNPC de Bruxelles
À PARTIR DU 28 MAI**

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

PRENEZ RENDEZ-VOUS

DÈS MAINTENANT

au 02 512 62 87



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



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

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

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



LES BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES : ÉTAT DE LA QUESTION

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



Les lecteurs se souviendront sans doute des articles publiés dans LE CRI en mai 2021 (n° 454) et janvier 2022 (n° 460) et intitulés alors « Un paradis miné, et suite ! ». Or, l'électromobilité, domaine dans lequel s'imbriquent les bornes de recharge est une question plus vaste et elle nous intéresse tous. L'Europe, nos législateurs régionaux, les médias, nos lecteurs, ...!

Dorénavant, vu l'explosion de manifestations notamment médiatiques et réglementaires à tous niveaux, il apparaît intéressant de placer la question dans son contexte et de dresser un état général de la transition vers la voiture électrique par le biais de quelques points marquants et leurs conséquences.

I. ENVIRONNEMENT GENERAL

1. Objectifs européens : climat et GES, économie

L'Union européenne œuvre depuis longtemps dans le domaine de l'environnement. Ses objectifs de décarbonation et sa volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) notamment dans le secteur du transport se sont traduits par des choix politiques et réglementaires.

Le Conseil européen a adopté fin 2019 un objectif de zéro émission nette pour 2030 et la Commission européenne a défini le Pacte vert pour l'Europe ainsi que diverses stratégies dont la loi européenne sur le climat adoptée en 2021. Elle a aussi travaillé sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et les PEB !

Le Règlement UE/2023/851 a modifié un autre Règlement UE 2109/631 en ce qui concerne le

renforcement des normes de performance en matière de CO₂ pour les voitures particulières neuves et les véhicules utilitaires légers neufs conformément à l'ambition accrue de l'Union en matière de climat. La mesure d'échéance adoptée est importante et se transpose progressivement dans les pays membres.

Dès 2035, plus aucun véhicule neuf émettant du CO₂ ne pourra plus être mis sur le marché européen, l'objectif étant pour le secteur du transport d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Le passage des véhicules thermiques vers les véhicules électriques n'est donc plus discutable et devient une réalité.

La production de ces véhicules pose cependant d'autres difficultés puisqu'elle est également productrice de GES et qu'elle développe les filières de production et de recyclage des batteries électriques, source de GES également. Nous voyons que ces questions dépassent l'Europe.

2. Défis

Une étude intitulée « Voitures électriques au Luxembourg : maîtriser la transition face aux défis », publiée le 18/1/2024 dans le Bulletin économique « Actualité et tendances » n° 28 de la Chambre de commerce luxembourgeoise constate le caractère inéluctable (im-

posé par l'UE) d'une transition vers la voiture électrique.

Avec l'échéance de 2035, elle met en exergue et définit les défis pour le secteur automobile. La technologie, l'industrie, l'économie ou la finance sont impactées sérieusement et requièrent des actions notamment dans la chaîne des approvisionnements et la transparence des prix de charge. Il n'y a pas de doute non plus que ces défis doivent (devront) aussi être financés et solutionnés dans un délai très court.

Une véritable révolution !

a. Sur le plan économique

Le secteur automobile actuel doit adapter sa capacité industrielle, sa production, ses innovations et ses investissements, ce qui aura un impact direct et indirect sur les économies locales et sur l'emploi. Par exemple, les entreprises disposant de flottes automobiles à l'usage de leur personnel doivent également se repenser et opérer des choix opérationnels. De nouvelles formations s'imposeront pour le personnel du secteur.

b. Sur le plan industriel et technologique

1. La **batterie** constitue un défi en soi. Des questions se posent en termes de production durable (outre le lithium, le cobalt et le nickel nécessaires à remplacer à l'avenir par du manganèse, du fer et du phosphate), de coût, de durée de vie, de performance et d'autonomie.
2. Par ailleurs, la charge des véhicules électriques avec de l'électricité accroît considérablement la demande en électricité. Il faut donc assurer **l'intégration des voitures électriques au réseau électrique existant**. Son redimensionnement est une nécessité.

Des solutions s'imposent ainsi pour la gestion et la stabilité du réseau électrique. Des questions telles que le stockage d'énergie, la rapidité de la charge ou le développement de techniques pour une tarification dynamique de l'électricité ou les compteurs intelligents sont ouvertes.

3. **Une infrastructure de charge sérieuse doit exister pour répondre au besoin de charge des véhicules électriques.**

Les bornes électriques qui retiennent dorénavant l'attention soutenue des pouvoirs publics et du secteur privé s'inscrivent dans cette problématique.

Outre un redimensionnement efficace et opérationnel des réseaux électriques locaux pour un accès au réseau électrique, l'aspect normatif des connecteurs de charge et la puissance des bornes doivent être pensés de manière harmonisée.

Pour citer l'étude luxembourgeoise précitée, « les régulations impulsent et accélèrent la transition » ! La transposition nationale et régionale des Règlements européens n'est pas sans conséquences !

II. AU PLAN FEDERAL

1. En matière fiscale

Le cas de la Norvège est cité en exemple par l'étude luxembourgeoise ci-avant, avec en 2022 80% de nouvelles immatriculations en voitures électriques et l'objectif ambitieux d'interdire la vente de moteurs thermiques dès 2025 !

Une politique fiscale incitative et efficace mais très coûteuse et in fine limitée dans le temps avait été mise en place pour accélérer la vente de véhicules électriques : une exonération à la taxe de circulation et de TVA sur les acquisitions de véhicules électriques, des réductions sur les tarifs de stationnement, de ferrys, et de péages autoroutiers ou urbains ...

« Cette politique a permis d'amorcer une dynamique qui a elle-même stimulé l'implantation de bornes de charge » et a récemment été révisée conformément à l'OCDE dès lors que « ...le marché des véhicules électriques arrivant à maturité, réduire progressivement leurs incitations fiscales relève du bon sens économique ».

Chez nous, l'Etat fédéral soutient le verdissement de la mobilité par le biais des bornes de recharge et de leur installation. Particuliers et entreprises bénéficient de certaines réductions d'impôt, notamment selon la circulaire 2023/C/57. ▶



- ▶ Le contribuable personne physique qui installe une borne neuve de recharge dans l'habitation dont il est plein propriétaire et qui est son domicile privé au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition peut actuellement bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 ou 15 % pour ceux qui investissent du 1/1/2023 au 31/8/2024. Un montant maximum selon le type de borne est prévu pour l'installation et pour le contrôle de l'installation. D'autres conditions accompagnent la réduction d'impôt : la fixité de manière permanente au sol ou au mur, le caractère intelligent, l'utilisation unique d'électricité verte et l'approbation par un organisme de contrôle agréé.

Les entreprises ont également, sous certaines conditions, droit à des déductions spécifiques de frais quand les bornes installées sont accessibles au public.

Un volet de cette circulaire vise aussi les copropriétés. Les contribuables, personnes physiques propriétaires et locataires, y domiciliés qui exposent pendant l'année d'imposition 2023 et 2024 (jusqu'au 31/8/24) des dépenses pour des travaux d'installation préalablement approuvés par l'assemblée générale bénéficient également de cette réduction d'impôt. Ces contribuables intéressés peuvent s'informer en détail auprès de leur fiscaliste ou du SPF Finance.

2. En matière de copropriété

Comme exposé dans nos articles précédents, **l'article 3.82 du Code civil** accorde à chaque copropriétaire le droit à la prise. Mais, ce droit est loin d'être inconditionnel : l'assemblée générale des copropriétaires doit donner son autorisation à l'exécution des travaux privatifs d'installation dès lors qu'ils affecteront indubitablement les parties communes de l'immeuble.

Moyennant la procédure légale à respecter, la majorité de vote requise est 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés. L'assemblée générale reste particulièrement attentive à la problématique de la sécurité, au respect des normes administratives techniques régionales et aux conséquences financières que cette autorisation est susceptible de générer à son égard et à l'égard de copropriétaires individuels, et ce même si le demandeur de borne de recharge pour

sa voiture électrique devra supporter à titre personnel le coût de tous les travaux requis qui ne sont pas imposés à l'association des copropriétaires.

En effet, pour rappel, la loi sur la copropriété et **son article 3.88, § 1^{er}, 1^o, d) du Code civil** continuent à s'appliquer au-delà des obligations minimales imposées aux bâtiments :

« ... cette décision de travaux à certaines parties communes qui pour des raisons techniques ou économique est assurée par l'ACP ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ».

III. AU PLAN REGIONAL

Compétents pour la mobilité et l'environnement, les pouvoirs publics régionaux sont confrontés à la question du chargement des véhicules électriques sur la voie publique.

Pour accélérer la transition, les pouvoirs publics doivent prévoir et rendre des parcs d'infrastructures de charge accessibles au public adaptés à l'importance du parc immobilier du pays. C'est une problématique en soi sur laquelle des médias spécialisés tels le Moniteur Automobile consacrent une attention particulière. A cet effet, une courte note très intéressante avait été rédigée par Olivier Duquesne le 20/2/2023. Elle était intitulée « 6000 points de recharge en Wallonie en 2026. Sérieusement ? ».

Par ailleurs, l'usage du domaine public, c'est-à-dire de la voirie, de manière durable et à des fins privatives autres que la circulation ou le stationnement pose diverses questions. L'installation de bornes de recharge avec plusieurs points de charge comme l'existence de dispositifs pour le passage de câbles (ponts temporaires, bras articulés, dalles équipées de rainures) sont régionalement en ligne de mire. Les aspects urbanistiques et la sécurité des usagers en général et des personnes à mobilité réduite en particulier sont également concernés. En outre, certains envisagent aussi des modifications au Code de la route pour répondre aux conflits d'usage.

Une étude publiée par le mensuel wallon « Mouvement communal » n° 986 de mars 2024 et intitulée « Passage de câbles et place- ▶

“

DES OUTILS DE SENSIBILISATION ET D'ACCOMPAGNEMENT ET DES AIDES FINANCIÈRES CONCRÈTES S'AVÈRENT NÉCESSAIRES POUR ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES DE CHARGE DORÉNAVANT IMPOSÉES.



► ment de bornes sur l'espace public – Quelles autorisations ? Quelles règles ? » soulève la question complexe d'autorisations et autres permis à demander selon le caractère communal ou régional de la voirie sollicitée qui laisse évidemment songeur... vu le caractère discrétionnaire (mais non arbitraire) de chaque autorité susceptible de les délivrer.

Enfin, l'approvisionnement électrique oblige, selon la Région, à déclarer aux gestionnaires de réseau la mise en service (et hors service) de toutes bornes.

En conséquence, et **pour pallier ces difficultés, les autorités régionales se tournent in fine, et c'était à prévoir, vers les citoyens et plus précisément vers les copropriétés. Selon les informations des pouvoirs publics, ce sont elles qui abritent une partie non négligeable de notre parc automobile, et qui doivent répondre au défi d'électromobilité et aux échéances européennes.**

Ils imposent un accroissement du nombre de bornes de recharge et l'adaptation de nos immeubles à cet équipement, à charge bien entendu pour les particuliers que nous sommes de financer les diverses mesures techniques. Est-ce réalisable ? Comment ?

Selon le type d'immeubles en copropriété, chaque Région a défini ses exigences réglementaires propres. Pratiquement, nous ne pouvons pas dans ces lignes les énumérer in extenso et les commenter toutes. A chaque lecteur intéressé par la question de découvrir les informations détaillées qui lui sont nécessaires puisque les modalités applicables sont REGIONALES. Il en est de même des sanctions et amendes administratives applicables en cas de non-respect des dispositions.

Autrement dit, l'enseigne à laquelle chacun est logé est différente selon la Région ! Est-ce tenable à moyen ou long terme ?

1. En Région bruxelloise

Par le biais du service juridique du SNPC, ceux qui s'étaient déjà intéressés à la question ont pu découvrir le COBRACE ou Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie du 2/5/2013 (M.B. 21-05-2013) permettant de situer la problématique de l'amélioration de la performance environne-

mentale des véhicules et du stationnement hors voirie comme d'ailleurs les arrêtés du Gouvernement bruxellois du 25/2/2021 (M.B. 3-3-2021) et du 29/9/2022 (M.B. 3-11-2022). Les conditions d'exploitation applicables aux parkings et les ratios de points de recharge et autres conditions de sécurité supplémentaires applicables y sont précisés.

a. L'arrêté du Gouvernement du 25/2/2021 en vigueur depuis le 10/3/2021

La notion « parking » y est définie, qu'ils soient couverts (quand ils sont munis d'une toiture étanche) ou non couverts (quand ils ne sont pas munis d'une couverture ou s'ils se présentent comme un ensemble de boxes de garages accessibles individuellement par une aire de manœuvre non couverte).

Les exigences réglementaires qu'il définit s'appliquent pour tous ces parkings pour lesquels une demande de **permis d'environnement** est déposée (avec une validité 15 ans ou dont le permis d'environnement est échu depuis moins de 2 ans ou dont la demande de permis a été introduite avant le 10/3/21 et ne subissant pas par la suite de rénovation importante).

Elles s'appliquent aussi pour tous les nouveaux parkings et les parkings existants ayant fait l'objet de rénovations importantes, étant entendu que la rénovation importante est celle qui porte sur une période de 5 ans et qui concerne l'enveloppe ou les systèmes techniques du bâtiment ou du parking avec un coût total supérieur à 25% de la valeur du bâtiment sans le terrain.

Tant les bâtiments résidentiels que les bâtiments non résidentiels sont alors concernés, dès lors qu'ils ont une **contenance d'au moins 10 emplacements de parcage.**

Retenir donc qu'il existe pour tous les parkings des normes à respecter pour pouvoir être « exploités » notamment quant à la qualité de l'air, quant à la ventilation mécanique et manuelle ou quant aux dispositifs anti-incendie et anti-pollution. De même, les points relatifs aux issues de secours, aux accès, aux entrées et sorties, à la circulation de tous, aux marquages et signalétique sont loin d'être oubliés. Des conditions spécifiques d'aménagement et de sécurité (par

exemple, pour la résistance au feu) et des règles portant sur la gestion des équipements y sont prévues. Cet arrêté ne règle pas la question du financement de ces exigences.

Les bornes de recharge pour véhicules électriques sont soumises au RGIE.

Les nouveaux parkings devront :

- > prévoir un local technique pour accueillir une cabine à haute tension permettant de réaliser le raccord au réseau électrique des points de recharge,
- > s'équiper au minimum d'un point de recharge pour les véhicules électriques
- > prévoir les conduits nécessaires pour le passage du câblage électrique permettant l'installation future d'un point de recharge pour chaque place de parking.

b. L'arrêté du Gouvernement du 29/9/2022 publié au M.B. le 3/11/2022 :

- > Des ratios de points de recharge et des normes et des critères sont fixés en matière de bornes de recharge et s'imposent à **tous les parkings neufs et existants**. Vu le permis d'environnement qui s'impose, les bornes de recharge deviennent obligatoires pour les immeubles résidentiels et les immeubles non résidentiels selon des critères bien définis.

A titre informatif, le ratio de points de recharge est le pourcentage minimum de points de recharge (bornes) qui se rapporte au nombre d'emplacements de parcage autorisés par le permis d'environnement. Retenir également qu'un point de recharge d'une puissance de 50 à 150 kW compte pour 5 points de recharge alors qu'un point de recharge d'une puissance supérieure à 150 kW compte pour 10 points de recharge.

Tout parking doit être pourvu d'un nombre de points de recharge dépendant de la typologie du bâtiment et augmentant progressivement dans le temps.

DÈS 2035, PLUS AUCUN VÉHICULE NEUF ÉMETTANT DU CO₂ NE POURRA PLUS ÊTRE MIS SUR LE MARCHÉ EUROPÉEN

Nous pouvons dès lors relever notamment que, selon qu'il s'agit :

1. de parkings existants desservant un ou plusieurs bureaux

A partir du 1/1/2025, un minimum de 2 points de recharges doit être prévu. Et, le ratio de points de recharge, calculé en fonction du nombre d'emplacements prévus par le permis d'environnement, est de 10%. Ce ratio de points de recharge devient 20 % à partir du 1/1/2030.

A partir du 1/1/2035, le minimum de points de recharge sera fonction de la puissance du point de recharge et le ratio passera à 30 %.

2. d'immeubles de logements

A partir du 1/1/2025, un point de recharge doit être assuré par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking et qui disposent d'un véhicule électrique, dans un délai raisonnable après que l'habitant (qui a accès au parking et qui dispose d'un véhicule électrique) a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point devra se situer à un endroit où cet habitant stationne son véhicule.

3. de parkings mixtes, c'est-à-dire relevant de plusieurs catégories ou à usage public

Au 1/1/2025, un ratio de 5% doit être respecté avec un minimum de 2 points de recharge. Les ratios augmentent à chaque échéance quinquennale.

> Des conditions de sécurité dans les parkings

Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge. Les véhicules ne peuvent impérativement recharger qu'à l'aide des points de recharge prévus. Les installations électriques doivent être adéquatement dimensionnées et être contrôlées par un organisme agréé. Des protections phy-



- ▶ siques à bonne hauteur pour PMR doivent équiper les points de recharge.

Dans les parkings couverts, un point de recharge d'une puissance supérieure à 50 kW est interdit à moins d'une dérogation expresse du permis d'environnement sur avis du SIAMU. L'alimentation des points de recharge doit automatiquement être coupée en cas de détection d'incendie automatique. Un système de ventilation des zones de recharge doit permettre de renouveler l'air toutes les 3 heures et un plan doit indiquer clairement les emplacements de recharge.

Les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m² et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau se voient imposer des normes de sécurité complémentaires.

2. En Région flamande

Est applicable le décret du 30/10/2020 qui a modifié le décret sur l'Energie du 8/5/2010.

A partir du 11/3/2021, il s'applique aux bâtiments et aux bâtiments de parkings pour lesquels une demande d'environnement a été déposée à partir du 11/3/2021.

Il concerne tous les nouveaux bâtiments et les bâtiments existants faisant l'objet de rénovations substantielles, étant entendu que la rénovation d'un bâtiment ou d'un bâtiment de parkings est substantielle quand elle porte sur plus de 25% de la superficie de l'enveloppe du bâtiment :

- ▶ Pour les bâtiments **non destinés à l'habitation ou les bâtiments de parking**

Pour autant que ces bâtiments comprennent plus de 10 places de parking et selon que le terrain de parking est situé à l'intérieur du bâtiment ou qu'il est adjacent.

De même, il définit des exigences d'électromobilité à respecter.

Une infrastructure de canalisations pour au moins une place de parking sur quatre est obligatoire. En outre, pour tous les bâtiments non destinés à l'habitation (même sans rénovations importantes), les entreprises qui disposent de plus de 20 places de stationnement doivent prévoir au moins 2 points de recharge

d'une puissance normale ou élevée à partir du **1/1/2025**, qu'un permis d'environnement soit demandé ou non.

- ▶ Pour les bâtiments **destinés à l'habitation**

S'ils sont nouveaux et comprenant au moins 2 places de parking, ou s'ils existent en faisant l'objet de rénovations substantielles en comprenant plus de 10 emplacements, ils doivent remplir des exigences d'électromobilité tel que prévoir une infrastructure de canalisations pour permettre les installations futures de points de recharge sur chaque place de parking.

Il revient aux propriétaires ou aux titulaires de droits réels sur le bâtiment existant ou sur le bâtiment de parkings de respecter le décret et les arrêtés d'exécution subséquents. Pour les nouveaux bâtiments, c'est au titulaire du permis d'y être attentif.

3. En Région wallonne

La problématique de l'électromobilité fait partie intégrante du Décret wallon relatif à la performance énergétique des bâtiments et concerne tous les immeubles.

En transposant des directives européennes, le Décret du 28/11/2013 est la base des règles quant à la performance énergétique des bâtiments en Wallonie. Il tient compte des quantités d'énergie effectivement consommée ou calculée pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation standardisée du bâtiment incluant ainsi l'énergie utilisée. Vu l'évolution des directives et règlements européens, il a été modifié par le Décret du 17/12/2020 (M.B. 3/3/2021).

Ce dernier tient aussi compte des énergies renouvelables et définit les points de recharge et les infrastructures de raccordement. Il annonce l'existence d'une stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments pour soutenir la rénovation en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici 2050 (!). Cette stratégie doit comprendre un aperçu du parc immobilier, un inventaire des approches de rénovation rentables et adaptées au type de bâtiments et à la zone climatique et des plans d'action pour soutenir la rénovation. Vu son importance, il nécessite une analyse à part

entière. Nous ne pouvons ici qu'évoquer son existence ainsi que l'arrêté d'exécution subséquent du 11/1/2023 (M.B. 17/3/2023).

Des mesures d'électromobilité et des exigences de pré-raccordement et/ou d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sont dorénavant définies. Relevons déjà que :

- > **Depuis le 11/3/2021**, dans les immeubles à construire ou faisant l'objet de travaux assimilés à du neuf ou de rénovation importante qui portent sur au moins 25 % de l'enveloppe et qui sont liés à plus de 10 emplacements de parking :
 - s'il s'agit de bâtiments résidentiels destinés au logement individuel (maisons, appartements) comprenant plus de 10 (donc 11) places de parking, une infrastructure de raccordement (càd. des conduits pour le passage de câbles électriques permettant de procéder plus tard à l'installation de points de recharge pour véhicules électriques) doit être prévue pour chaque emplacement de stationnement et la demande de permis doit la prévoir ;
 - s'il s'agit de bâtiments non résidentiels ou destinés au logement collectif avec plus de 10 places de parking, il faut prévoir au moins une borne de recharge ainsi que l'infrastructure de raccordement pour un emplacement de stationnement sur 5 ;
 - s'il s'agit de bâtiments mixtes avec des parties non résidentielles et des parties destinées au logement, selon l'importance de la superficie totale destinée à chacune des destinations (partie résidentielle ou non résidentielle), l'exigence d'électromobilité diffère. Les immeubles non résidentiels (bureaux, magasins, industriels, de nouvelle construction ou en rénovation, dès que leur parking comprend 11 emplacements, doivent être pourvus d'au moins un point de recharge et d'une infrastructure pour assurer les raccordements sur au moins une place de parking sur 5.
- > **A partir du 1/1/2025**, pour les immeubles existants comportant plus de 20 emplacements de parking, il faut prévoir un point de recharge et de l'infrastructure de raccordement pour un emplacement de stationnement sur 5, selon que le parc de

stationnement est à l'intérieur du bâtiment ou jouxtant celui-ci. Des dérogations et des spécificités y sont également prévues.

IV. EN CONCLUSION

L'électromobilité massive programmée embarrasse les secteurs concernés et les utilisateurs de voitures électriques. L'Europe et les pouvoirs régionaux ont-ils pris la mesure des conséquences et des exigences imposées aux citoyens ? Car lentement, mais sûrement, des cadres réglementaires se mettent en place.

En Belgique, nous assistons, par le biais du PEB, à une explosion de dispositions qui impactent à des degrés divers notre parc immobilier, et à des dates très, trop rapprochées qui ne peuvent laisser personne indifférent ! Les disparités réglementaires et le traitement variable de nos immeubles et des citoyens sont une réalité sur le plan régional.

Des questions demeurent. **Comment répondre techniquement, dans un si court laps de temps, à toutes ces mesures avec la question taraudante de leur financement, puisque nos moyens de financement et partant notre pouvoir d'achat de plus en plus rogné par ailleurs sont sollicités ?**

De même, la pose de bornes de recharge en sous-sol soulève des questions de sécurité dans les immeubles en copropriété pour leurs habitants et usagers et elle ne semble pas être appréciée uniformément. Il ne paraît pas confirmé que les différentes zones de pompiers disposeraient d'un cadre unique, ce qui ajoute à l'insécurité. A cet égard, une association FireForum regroupant diverses fédérations d'acteurs et de pompiers dont notamment Agoria, Bouwunie, Assuralia, ANPI ou le SPFEconomie ont édicté depuis 2021 un « Code de bonne pratique - Sécurité Incendie ». Celui-ci a déjà fait l'objet d'une nouvelle version le 6/10/2023 et pourrait encore « inspirer » chacune de nos Régions.

En tous cas, des outils de sensibilisation et d'accompagnement ET des aides financières concrètes s'avèrent nécessaires pour accompagner la copropriété et le développement des infrastructures de charge dorénavant imposées. ■

Le SNPC aux côtés de ses membres...

Conseils juridiques

Nos juristes spécialisés dispensent gratuitement leurs conseils aux membres par téléphone à raison de 12 appels par an*. Il est également possible de les rencontrer sur rendez-vous à prix tout à fait avantageux.

Défense des propriétaires et des copropriétaires

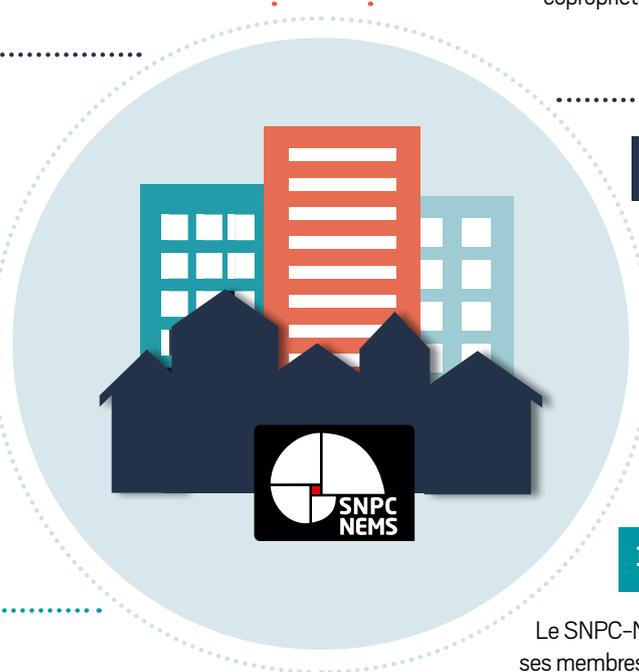
Le SNPC-NEMS est la voix de ses membres et à ce titre porte leurs préoccupations au niveau politique pour interpeler, proposer ou, le cas échéant, s'opposer. Ce travail essentiel a évité de bien mauvaises surprises aux propriétaires et copropriétaires quand on sait les menaces qui planent sur la propriété.

Mensuel 'le cri'

Baux, fiscalité, succession, copropriété, dégâts locatifs, urbanisme... Notre périodique vous propose chaque mois des articles avec conseils, cas vécus, analyse de la jurisprudence, news, modifications de lois, décrets ou ordonnances... Le tout rédigé par des experts dans leur matière.

Conférences et formations

Le syndicat prolonge et renforce son action d'information et de formation de ses membres à la gestion de leurs biens par des conférences et rencontres sur des thèmes variés.



Livres et brochures

Le SNPC-NEMS propose à tarif préférentiel pour ses membres des livres qu'il ré-édite régulièrement pour répondre aux préoccupations des propriétaires et copropriétaires : législations sur les baux vulgarisées, matières de la copropriété, dégâts locatifs, guide du syndic bénévole...

Baux et documents types

Les législations changent et se complexifient sans cesse. Nos juristes les étudient en permanence pour permettre à nos membres de bénéficier des meilleurs baux et qui leur apportent les meilleures garanties dans le respect des législations. Il en va de même pour de nombreux documents types, tant pour les propriétaires que pour les copropriétaires.

Mais aussi...

Service indexation

Docuthèque en ligne ou, à la demande, par courrier

Enregistrement des baux

(*) Afin de pouvoir répondre à un grand nombre d'appels et ainsi vous garantir un fonctionnement optimal de notre permanence juridique téléphonique, nous estimons la durée d'un appel à environ 10 minutes. Au-delà de cette durée, nos juristes vous proposeront soit de rappeler un autre jour ; soit de prendre un rendez-vous pour une consultation ; soit de vous décompter un deuxième appel pour poursuivre avec un maximum de 10 minutes supplémentaires.

Le SNPC dans l'action

**PAS DE SYNDICAT NATIONAL
DES PROPRIÉTAIRES ET
DES COPROPRIÉTAIRES
(SNPC)**

**PAS DE DÉFENSE
ni de services POUR
LES PROPRIÉTAIRES ET
LES COPROPRIÉTAIRES**

COPROPRIÉTÉ

Le SNPC a obtenu l'adoption, dans le cadre de la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, un **privilège pour les copropriétés** pour la récupération des arriérés de charges

WALLONIE

Le SNPC a obtenu devant la Cour constitutionnelle le 15 mars 2018 **l'annulation du saut d'index des loyers**

TAXATION DES LOYERS RÉELS

Le SNPC compte s'opposer fermement à la taxation des loyers réels. **Justice fiscale** pour les propriétaires quels qu'ils soient



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

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



Les commentaires concernant les SIR rédigés fin 2023 restent toujours d'actualité en ce premier semestre de 2024.

Les inquiétudes à propos de l'endettement de certaines SIR dans un cadre d'évolution rapide des taux d'intérêts impose, en bourse, une décote importante par rapport à la valeur du patrimoine (VNI) des différentes SIR. Le fait que la plupart des SIR soient pourvues d'instruments financiers permettant de couvrir le risque d'augmentation des taux semble laisser la bourse de marbre.

Toutefois, si la situation en bourse est toujours difficile, paradoxalement les nouvelles et les perspectives restent bonnes. Une prochaine baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne devrait être une bonne nouvelle pour les investissements immobiliers.

La totalité des SIR ont annoncé officiellement leurs résultats pour l'exercice 2023, confirmant au passage les anticipations annoncées lors des publications périodiques. Les dividendes sont versés ou ont été versés selon le calendrier habituel (à l'exception de Home Invest Belgium) et une bonne part de ceux-ci enregistrent une progression bienvenue.

Faisons une synthèse des faits ayant impacté les SIR durant 2023, ainsi que des perspectives annoncées pour 2024.

AEDIFICA

Après une année difficile en bourse (les maisons de repos ont connu différents aléas en 2023) Aedifica a publié en février ses comptes. Ceux-ci sont à considérer comme bons puisque le bénéfice atteint 5,02€ par action alors que les prévisions émises par la Direction estimaient le bénéfice à 4,95€ p.a. Conformément aux prévisions, un dividende de 3,80€ p.a. est confirmé.

Attention : pour recevoir ce dividende de 3,80€ il convient de disposer des coupons 33 et 34. Dans le cadre de l'augmentation de capital (au prix de 52€) effectuée en juin 2024, le coupon 33, représentant le droit au dividende prorata temporis pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 3 juillet 2023 inclus, a été détaché le 21 juin 2023 (date ex-coupon : 22 juin 2023). Le coupon 34 fait l'objet d'un détachement en mai 2024.

Concrètement, le coupon 33 représente 1,9156€ alors que le coupon 34 représente 1,8844€ ce qui fait bien 3,80€ au total.

Le taux d'endettement de la SIR est de 39,7% fin 2023 contre 43,6% fin 2022. Le taux d'intérêt moyen de la dette reste également faible à 1,9% couverte à 96% pour une durée de cinq années. La VNI au 31 décembre 2023 atteint 74,18€ p.a.

Pour 2024 la direction anticipe un bénéfice ▶



- ▶ par action qui devrait diminuer à 4,70€ compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en circulation. Le dividende progresserait à 3,90€ p.a (+ 2,6%).

En matière de précompte mobilier, Aedifica confirme que les actionnaires continueront de bénéficier du précompte mobilier réduit sur les dividendes (de 15% au lieu de 30%) jusqu'à fin 2025. Après cette date, toutes choses restant égales, le taux pourrait passer à 30% puisque la SIR ne répondrait plus à la condition de posséder au moins 80% d'immeubles résidentiels de santé au sein de l'espace économique européen. Le Brexit est à l'origine du problème puisque 19% du portefeuille est situé au Royaume Uni (un système transitoire permettant d'inclure ce portefeuille jusque fin 2025 est d'application). Notons aussi que plus ou moins 5% du portefeuille est composé d'écoles (en Finlande) qui ne répondent pas aux conditions légales de l'immobilier de santé. Ces deux éléments expliquent la possibilité du passage du précompte de 15 à 30% ce qui représenterait une mauvaise nouvelle pour l'investisseur particulier belge mais serait sans conséquence pour les investisseurs institutionnels ou pour les sociétés.

ASCENCIO

Cette SIR pratique un exercice comptable décalé courant du 1^{er} octobre au 30 septembre. Les résultats annuels publiés le 23 novembre 2023 représentent 5,46€ p.a. à comparer aux 5,12€ p.a. de l'exercice précédent. Cela permet d'augmenter le dividende à 4,15€, en hausse de 5,1% par rapport à celui de l'exercice précédent (3,95€). Le dividende a été payé le 9 février 2024.

À noter que le dividende augmente pour la neuvième année consécutive.

La VNI est de 63,59€ p.a. et le taux d'endettement atteint 43,4% avec un taux de couverture de 95% valable jusqu'en décembre 2028.

Comme à son habitude, la Direction ne donne pas de prévisions détaillées mais les résultats du premier trimestre (publiés le 22 février 2024) laissent apparaître un bénéfice en progression ce qui devrait permettre une nouvelle augmentation du dividende au terme de l'exercice 2023/24.

CARE PROPERTY INVEST

La SIR a toujours des difficultés à digérer l'augmentation de capital survenue en janvier 2023. Les résultats annuels sont évidemment très dilués par l'augmentation du nombre d'actions puisque le bénéfice qui était de 1,24€ p.a. en 2022 est ramené à 1,03€ p.a. en 2023. Le dividende attendu de 1€ est confirmé.

Le taux d'occupation est toujours de 100% et le taux d'endettement atteint 43,55% fin 2023 avec une couverture des dettes à 94% durant 8 ans. La VNI est de 18,88€.

Pour 2024, la Direction anticipe un bénéfice compris dans une fourchette de 1 à 1,02€ p.a. et un dividende stable à 1€.

COFINIMMO

Le bénéfice par action atteint 7,07€ (6,95€ en 2022). Le taux d'occupation est de 98,5% avec des baux d'une durée moyenne de 13 années. Le taux d'endettement est de 43,1% avec une couverture à long terme permettant un taux d'intérêt de 1,4%. La VNI fin 2023 est de 98,11€ p.a. à comparer à 106,83€ p.a. en 2022. Le portefeuille est constitué d'immobilier de santé à hauteur de 75%, d'immobilier de bureaux à 18% et d'immobilier de réseaux (cafés et agences) à 7%.

Pour 2024, un bénéfice par action de 6,40€ et un dividende inchangé à 6,20€ sont annoncés par la Direction.

HOME INVEST BELGIUM

Les résultats annuels de HOMI atteignent 1,13€ p.a. (1,08€ en 2022). La VNI qui était de 21,40€ fin 2022 descend à 20,36€ fin 2023 à la suite de l'augmentation de capital effectuée le 3 juillet 2023 au prix de 14,90€ p.a. Le dividende annoncé représente 1,12€ p.a. ce qui permet d'enregistrer la 24^{ème} année consécutive avec une augmentation du dividende. Petites précisions : HOMI avait l'habitude de verser le dividende en deux fois (un acompte en décembre et le solde au mois de mai). La Direction a décidé de renoncer à l'acompte sur le dividende en versant l'intégralité de celui-ci au mois de mai. Cette mesure permet surtout à la SIR de présenter un taux d'endettement fin 2023 avec un chiffre plus acceptable (impact positif de 2,1%). La Direction a également décidé de permettre le paiement du dividende via un dividende optionnel. Comme cela exige ▶



LES INQUIÉTUDES À PROPOS DE L'ENDETTEMENT DE CERTAINES SIR DANS UN CADRE D'ÉVOLUTION RAPIDE DES TAUX D'INTÉRÊTS IMPOSE, EN BOURSE, UNE DÉCOTE IMPORTANTE PAR RAPPORT À LA VALEUR DU PATRIMOINE (VNI) DES DIFFÉRENTES SIR.



► une Assemblée Générale Extraordinaire, le paiement du dividende, initialement prévu le 13 mai est reporté au 13 juin pour autant que le quorum de présence soit atteint. Dans le cas contraire, une seconde AGE devrait se tenir, ce qui reporterait le paiement du dividende au 1^{er} juillet. Une partie du dividende 0,11€ est constituée d'un remboursement du capital (sans pré-compte) mais avec une procédure légale différente, ce qui fait que le paiement de la seconde partie du dividende de 0,11€ est programmé pour le 25 juillet ou le 12 août en fonction du quorum de l'AGE.

La SIR a également informé les actionnaires d'une nouvelle méthode d'évaluation du patrimoine en évaluant les appartements individuellement et non plus par immeuble complet. Avec cette nouvelle méthode le taux d'endettement au 31 mars 2024 serait de 47,1% avec une couverture de la dette à hauteur de 93% pour 4,9 années.

Pour 2024, la SIR anticipe un bénéfice de 1,15€ p.a. et un dividende en progression.

IMMO MOURY

Exercice décalé avec une clôture annuelle au 31 mars 2024. La publication des résultats n'est pas encore effectuée au moment d'écrire cet article de sorte qu'il faut rechercher les données disponibles dans la publication semestrielle au 30 septembre 2023. A cette date, la VNI était de 56,04€ p.a. et le taux d'endettement de 50,52%. Ces données sont assez stables puisqu'aucune grosse opération n'a été effectuée. Par contre, les deux achats importants réalisés en 2022 commencent à porter leurs fruits puisque les loyers perçus augmentent de manière significative (+45%). Il est probable que l'exercice 2023/24 permettra de dégager un résultat distribuable en nette progression. Nous en saurons plus lors de la publication officielle des résultats.

INCLUSIO

Cette SIR reste la mal-aimée du secteur puisqu'elle présente une décote par rapport à sa VNI de plus de 50%. Son inscription dans un modèle socialement responsable fait qu'une partie du rendement s'effectue par la satisfaction de participer à des investissements éthiques – ce qui ne convainc pas tout le monde.

La VNI est de 28,73€ p.a. (+14,6%). Les revenus locatifs ont atteint 13,3 Mio € (+28%). La durée résiduelle moyenne des baux est de 13,3 ans et le taux d'occupation est de 98,35%. Le taux d'endettement est limité à 38,1%. Le dividende de l'exercice 2023 est porté à 0,75€ soit une progression de 7,14%.

Pas de prévisions émises par la Direction de la SIR pour 2024 ce qui est quand même dommage compte tenu des éléments prévisibles du compte de résultat (baux à 13 ans et loyers garantis par les AIS) !

INTERVEST OFFICE

INTO a terminé sa vie de SIR puisque l'offre publique d'achat sur l'ensemble des actions de la société a été couronnée de succès. La radiation de la SIR de la bourse de Bruxelles a été effectuée le 24 avril 2024. Les actionnaires disposant encore de titres peuvent s'adresser à la Caisse des Dépôts et Consignations afin de récupérer le prix offert par le nouvel actionnaire.

MONTEA

Il est toujours agréable de consulter le bulletin d'un bon élève. L'année 2023 ne déroge pas à la règle chez Montea et les perspectives annoncées par la Direction se confirment tout en restant positives pour le futur. Le dividende 2023 annoncé à 3,74€ p.a. est bien confirmé. Le taux d'occupation est de 100% !

Une augmentation de capital privée a été réalisée en 2023 ce qui permet à Montea de présenter un taux d'endettement très acceptable de seulement 33,5 %.

La SIR reste très transparente sur ses prévisions avec un bénéfice de 4,55€ p.a. en 2024 et de 4,65€ p.a. en 2025. A l'issue du premier trimestre 2024, la SIR a même porté le bénéfice 2025 à un montant de 4,75€ p.a.

QRF

Les résultats annuels ont été publiés en février 2024. Cette publication a été l'occasion d'annoncer plusieurs décisions qui réduisent fortement le profil de risque.

Divers désinvestissements ont été annoncés (dont l'intégralité du portefeuille néerlandais) ce qui aura pour effet de ramener le taux d'endettement à 43,32% tout en ayant un impact positif de 0,49€

LA TOTALITÉ DES SIR ONT ANNONCÉ OFFICIELLEMENT LEURS RÉSULTATS POUR L'EXERCICE 2023, CONFIRMANT AU PASSAGE LES ANTICIPATIONS ANNONCÉES LORS DES PUBLICATIONS PÉRIODIQUES.

p.a. sur la VNI.

Le ratio d'endettement était, au 31 décembre 2023, de 52,19% (contre 53,64% au 31 décembre 2022), le bénéfice 2023 est de 7,68 Mio € (contre 7,45 Mio € fin 2022) et la VNI est de 15,09€ (15,65€ fin 2022). Un dividende de 0,80€ est versé fin mai. La Direction anticipe pour 2024 un dividende d'au moins 0,80€ p.a.

RETAIL ESTATES

Voici les données au 31 décembre 2023, soit après le 3^{ème} trimestre de l'exercice décalé 23/24. Résultat distribuable de 4,68€ p/a et confirmation du dividende attendu de 5,00€ p.a. Taux d'endettement de 45,52% avec couverture de 90%. Taux d'intérêt 2,21%. Le taux d'occupation est en légère baisse à 97,92%. La publication définitive de l'exercice est prévue le 27 mai 2024 avec paiement du dividende fin juillet 2024.

VASTNED BELGIUM

L'exercice 2023 aura été de belle facture pour la SIR investie dans des magasins de centre-ville. Le résultat de 2023 atteint 2,81 € p.a., contre 2,59 € pour l'exercice précédent, soit une progression de 8,50%. Le taux d'occupation est de 99,9% et le faible taux d'endettement est limité à 25,3% ce qui est le plus faible des SIR belges. La VNI fin 2023 est de 45,78€ p.a. (en légère progression). Un dividende de 2,30€ par action a été payé le 8 mai 2024 (exercice précédent : 2,25€).

La Direction ne fournit pas d'estimation du bénéfice pour 2024 mais les intérêts payés par la SIR seront à la hausse car elle est proportionnellement moins couverte dans ce domaine.

WAREHOUSE ESTATES

Pour 2023 le bénéfice représente 3,8€ p.a. Si les revenus ont bien augmenté, les intérêts payés sur la dette ont suivi le même chemin ce qui fait que le bénéfice par action est resté le même. Le dividende est fixé à 3,35€ en légère progression de 1,8%. Le taux d'endettement atteint 48,88% et la VNI est de 52,6€ p.a. Pour 2024, la Direction anticipe une progression des revenus de 5,4% mais le nombre d'actions a également augmenté. De ce fait, le dividende devrait au moins être stable.

WDP

La famille qui est aux commandes de cette SIR, est aussi actionnaire de référence chez Montea. Les résultats restent prévisibles et excellents. Pour 2024, le dividende annoncé est confirmé à 1,12€ (+12%). Les autres paramètres sont des modèles du genre. Pour 2024, la Direction anticipe une nouvelle progression du bénéfice et du dividende de 6%. La valorisation du portefeuille a repris une courbe ascendante et la SIR reste cotée avec une prime conséquente.

WERELDHAVE BELGIUM

Si les revenus locatifs ont bien progressé (+6,4%), les intérêts ont coûté plus cher à la SIR. Le bénéfice par action passe de 4,87€ fin 2022 à 4,71€ fin 2023. Le taux d'endettement est limité à 29,6% et la VNI s'établit à 78,07€ p.a. Le dividende final pour 2023 est fixé à 4,10€ (4,20€ en 2022). Pour 2024, la SIR table sur un résultat compris dans une fourchette de 4,80€ à 4,90€ p.a.

XIOR

C'est le taux d'endettement qui est l'élément important de cette SIR. Fin 2023 le taux était de 52,88% et de 52,43% fin mars 2024.

Pour l'année 2023, le résultat final est de 2,21€ p.a. et le dividende est fixé à 1,768€ p.a. (1,66€ en 2022).

Pour 2024, la SIR anticipe un résultat et un dividende stables.

La Direction est consciente de la nécessité de réduire l'endettement et elle opère un programme de ventes de bâtiments plus anciens et non stratégiques avec l'ambition de ramener le taux en dessous de la barre des 50%. La dette est couverte à hauteur de 85% pour une durée de six années. ▶



UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS EN DÉCLARANT VOS DIVIDENDES PERÇUS EN 2023

Les contribuables peuvent récupérer le précompte mobilier belge payé durant l'année 2023 sur les dividendes d'actions (les SIR sont des actions) et ce sur la première tranche de 800€ bruts de dividendes perçus. Concrètement, cela revient à une diminution de vos impôts à hauteur de maximum 240€. Pour les couples, l'exonération est valable deux fois, ce qui peut correspondre à une réduction d'impôts totale de 480€.

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

Pour les dividendes reçus en 2024 (exercice d'imposition 2025), une indexation des montants sera aussi opérée. Vous pourrez récupérer maximum 249,90€ de précompte mobilier, soit 833€ de dividendes (pour un taux de précompte immobilier de 30 %). ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 31/12/2022	Cotation au 31/12/2023	Cotation au 10/05/2024	Dividendes bruts versés ou attendus en 2024	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours du 10/05/2024	Rendements nets par rapport au cours du 10/05/2024	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 10/05/2024
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	75,75 €	63,65 €	62,85 €	3,80 €	Hausse	5,97%	5,07%	75,6 €	-15,81%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	52,20 €	49,70 €	48,40 €	4,15 €	Hausse	8,35%	5,85%	65,4 €	-23,99%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	14,45 €	14,26 €	14,38 €	1,00 €	Stabilité	7,01%	5,96%	18,9 €	-24,47%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	83,65 €	71,40 €	66,20 €	6,20 €	Stabilité	8,68%	6,08%	98,1 €	-27,22%
HOME INVEST BE.	22,80 €	23,10 €	24,40 €	21,60 €	15,50 €	17,68 €	1,12 €	Hausse	7,23%	5,06%	20,4 €	-23,87%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	39,80 €	33,80 €	31,80 €	1,80 €	Hausse	5,33%	3,73%	56,0 €	-39,69%
INCLUSIO		22,70 €	18,50 €	13,70 €	13,10 €	13,80 €	0,75 €	Hausse	5,73%	4,01%	28,7 €	-54,40%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	65,10 €	86,20 €	84,50 €	3,74 €	Hausse	4,34%	3,04%	74,4 €	15,86%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	8,80 €	10,10 €	10,70 €	0,80 €	Stabilité	7,92%	5,54%	15,1 €	-33,07%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	72,70 €	64,60 €	67,80 €	5,00 €	Hausse	7,74%	5,42%	75,8 €	-14,78%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	29,65 €	30,80 €	29,00 €	2,30 €	Stabilité	7,47%	5,23%	45,8 €	-32,72%
WAREHOUSES EST. B	60,00 €	42,40 €	42,00 €	36,55 €	36,40 €	37,90 €	3,35 €	Stabilité	9,20%	6,44%	52,6 €	-30,80%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	26,55 €	28,50 €	25,84 €	1,12 €	Hausse	3,93%	2,75%	20,5 €	39,02%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	48,55 €	48,30 €	44,60 €	4,10 €	Stabilité	8,49%	5,94%	78,1 €	-38,13%
XIOR	50,50 €	49,10 €	49,05 €	28,90 €	29,70 €	29,00 €	1,77 €	Stabilité	5,96%	4,17%	40,7 €	-27,03%



Les événements du SNPC

Conférence à Mons le jeudi 27 juin à 18h30

La section de Mons a le plaisir de vous inviter à une conférence qui présentera 2 thèmes :

L'intérêt des propriétaires à confier leur bien à une Agence Immobilière

Présenté par
L'AIS Mons-Logement

N'hésitez pas à inviter vos amis et connaissances.

Questions-réponses et cocktail s'en suivront, comme de coutume.

Inscription

Réservation obligatoire avant le 25 juin midi soit :

- > par courriel snpmons@skynet.be
- > par téléphone au **0495/52 00 78** ou **065/84 09 67** les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h.

Les pompes à chaleurs et autres produits

Présenté par
La firme WEISHAAPT

Quand ?

Le jeudi 27 juin 2024 à 18h 30
(accueil à partir de 18h)

Où ?

Hôtel VAN DER VALK
Avenue Mélina Mercouri 7
7000 MONS

PAF : 10 €

A verser sur le compte du SNPC de Mons :

BE56 7320 6614 8088



Publication du SNPC-NEMS



- > Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 29,90 € (+frais de port d'un montant de 11,20 €)

La copropriété en poche (5^{ème} édition)

Quelles sont les règles à suivre pour convoquer une assemblée générale ? Comment mettre un point à l'ordre du jour ? Comment fonctionne une assemblée générale ? Quelles sont les missions du syndic ? Comment réagir en cas de blocage dans le fonctionnement de l'association ? Est-il possible de vérifier les comptes de la copropriété ? Quelles sont les modifications apportées par le législateur ?

Cette 5^{ème} édition de « La Copropriété en poche » mise à jour et actualisée fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994.

Cet outil actualisé et abrégé donnera aux copropriétaires et aux membres du conseil de copropriété une meilleure compréhension de la loi et les confortera dans le fait que la gestion quotidienne de leur copropriété sera conforme à la loi.



Région flamande- Donation



Bonjour,
Je souhaiterais vous poser la question suivante.
Je suis domicilié en Flandre et je souhaiterais faire une donation de la nue-propriété d'un immeuble à ma fille. Faut-il un PEB pour une donation de la nue-propriété en Flandre ?
Je vous remercie pour votre réponse.
Bien à vous.

D.V.
Gand



Chère Madame ,

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

Tout d'abord, nous vous rappelons que le régime applicable dans votre cas est celui de la Flandre car vous êtes domicilié en Flandre.

Il ne faut pas fournir de PEB pour une donation de la nue-propriété en Flandre. Auparavant, il ne fallait même pas de PEB pour une donation de la pleine propriété. Par contre, depuis le 1 mai 2023, un PEB est obligatoire pour tous les actes notariés de transfert de la pleine propriété.

En conséquence, cela signifie que le PEB ne doit pas toujours être communiqué dans le cadre d'une donation de la nue-propriété.

Cette règle nous paraît logique, puisqu'un PEB est un document informatif important pour la personne qui va occuper ou louer le bien.

S'il s'agit d'une donation avec réserve d'usufruit, la personne qui occupe ou bénéficie des fruits (loyers par exemple) du bien reste en réalité la même, à savoir l'usufruitier.

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre question.

Bien cordialement.
Le service juridique

Région bruxelloise - Bail de résidence principale



Bonjour,
Je consulte votre service car j'ai une question juridique bien précise.
Je suis propriétaire d'un lot dans une copropriété située à Bruxelles. L'immeuble est géré par un syndic professionnel qui nous compte, évidemment, des honoraires pour la gestion de l'immeuble (p.ex. pour organiser les Assemblées Générales, faire la comptabilité, etc.).

Dans mon appartement, il y a un locataire qui a un contrat de bail de résidence principale.

Ma question est la suivante : est-ce que je peux demander à mon locataire de me rembourser les honoraires de ce syndic ou non ?

Je vous remercie déjà de votre réponse.

Bien à vous,

A.S.
Bruxelles



Cher Monsieur,

Nous vous remercions pour votre question et pour l'intérêt porté à nos services.

Nous devons distinguer ici deux situations :

> si vous avez prévu dans votre contrat de bail que le locataire paie pour les honoraires du syndic, éventuellement pour un pourcentage bien défini (p.ex. 50%), vous pouvez alors lui compter sa quote-part en fonction de ce qui est indiqué dans votre contrat de bail.

> par contre, si vous n'avez pas spécifié dans le contrat que les honoraires seront pris en charge (totalement ou partiellement) par le locataire, la majorité de la jurisprudence n'accepte pas que le bailleur mette ces frais de gestion à charge du locataire.

En conséquence, nous vous conseillons de vérifier dans votre bail si ce poste est mentionné ou non à charge du locataire.

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre question.

Bien cordialement.
Le service juridique

Retrouvez le SNPC

sur   

! 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 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

Les baux

RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,72 €	19,22 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	11,20 €	46,20 €

RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €

DIVERS

Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	11,20 €	41,20 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
État des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	11,20 €	36,20 €

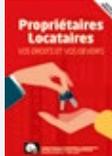
ATTENTION : frais de port non cumulables et recalculés sur notre site internet en fonction de votre commande globale.

TVAC PORT TOTAL

Les détecteurs

Détecteur de fumée pile scellée 10 ans	Membre SNPC	23,50 €	6,72 €* *(11,20 € à partir de 3 pièces)	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 €
Détecteur de CO - Pile scellée 10 ans	Membre SNPC	37,50 €	6,72 €	44,22 €
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

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



Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*	211,71*	209,89*	210,97*	210,54*	212,41*	213,40*	211,25*	212,54*	212,94*	214,58*
2024	215,67*	216,93*	218,26*	216,77*								

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*	179,79*								

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*	158,03*								

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*	130,85*								

Service d'indexation des loyers

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège



ERA Châtelain partenaire de vos projets immobiliers

Depuis 15 ans, votre agence immobilière bruxelloise de confiance vous accompagne dans tous vos projets immobiliers et met à votre disposition son expertise immobilière. Choisir ERA Châtelain, c'est choisir pour la réussite de votre projet immobilier grâce au service le plus complet du marché.



**Vous souhaitez
vendre ou louer ?**
Contactez-nous
02/535 98 98 ou
chatelain@era.be
era.be/chatelain

4 agences à Bruxelles : Châtelain - Fort Jaco - Schuman - Meiser



Conseils juridiques (simples) par téléphone



Veuillez communiquer votre n° de membre et ayez sous la main tous les documents nécessaires (bail, courriers/emails, etc.)
La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➤ Voir page 39