

le cri

N°438
NOVEMBRE
2019

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

ÉDITION SPÉCIALE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

LES REVENDICATIONS DU SNPC ;

DÉCÈS D'UN COPROPRIÉTAIRE SANS HÉRITIÉR ; ...

Fiscalité: Péréquation
cadastrale rampante en
Wallonie et à Bruxelles

> p. 22

Wallonie: Faut-il un permis
d'urbanisme pour placer
un abri de jardin?

> p. 28

Flandre:
Que se passe-t-il
avec le legs en duo?

> p. 32

ÉDITORIAL

> La chasse aux bailleurs est-elle ouverte en région de Bruxelles Capitale ? **3**

COPROPRIÉTÉ

> Les revendications du SNPC en matière de copropriété **8**

PROPRIÉTÉ

> Collectif de défense du patrimoine immobilier **16**

CYCLE DE CONFÉRENCES **17**

COPROPRIÉTÉ

> Une A.G. peut-elle à nouveau délibérer sur un point antérieurement décidé lors d'une assemblée générale précédente ? **18**

FISCALITÉ

Péréquation cadastrale rampante en Wallonie et à Bruxelles : des communes demandent des informations sur vos immeubles. **22**

COPROPRIÉTÉ

> Rencontres francophones de la copropriété. « Vieillesse et Obsolescence (état des copropriétés, travaux, fonds de réserve) » **26**

RÉGION WALLONNE - DROIT ADMINISTRATIF

> Faut-il un permis d'urbanisme pour placer un abri de jardin en Région wallonne ? **28**

COPROPRIÉTÉ

> Un copropriétaire décède sans héritiers : que faire ? **30**

RÉGION FLAMANDE - SUCCESSION

> Que se passe-t-il avec le « legs en duo » en Flandre ? **32**

COPROPRIÉTÉ

> Sauvons nos ascenseurs anciens, l'âme de nos copropriétés... **34**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS **35**

NEWS **36**

NOS PUBLICATIONS **37**

INDICES-SANTÉ **38**

LES SERVICES DU SNPC **39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**



CONTRÔLE DE COMPTES DE COPROPRIÉTÉ

B.C.G. Sc SPRL

Les comptes de votre copropriété établis par votre Syndic sont à vérifier ?

Votre copropriété peut nous confier le mandat de "Commissaire aux comptes"

Bureau comptable et de gestion
Lagneau Michel Gérant
Lagneau Vincent Administrateur

Nous possédons les formations et l'expertise dans les domaines comptables, de gestion et d'audit.
De très nombreuses références de copropriétés dans lesquelles des mandats nous sont confiés.
Un rapport détaillé accompagné de commentaires circonstanciés est toujours remis.
Nos tarifs sont forfaitaires par missions déterminées. Celles-ci doivent nous être confiées par l'Assemblée. Nos honoraires et frais facturés sont supportés par l'ACP.

Les offres peuvent être obtenues sur demande à :

BCG Sc Sprl
 Rue du Champ Bernard 29/13 6041 Gosselies
 BE 0841.138.072 Agréation IPCF 101829 & 70392595
 071/96.16.65 0477/19.54.40 bcolagneau@gmail.com




Artemis Partners Gestion locative

La référence en région Liégeoise

Fort d'une expérience de 15 ans dans le domaine de la gestion locative, nous vous proposons 2 types de services complémentaires afin de vous garantir rigueur, suivi, clarté et tranquillité absolue pour un rendement optimal de votre investissement immobilier...

N'hésitez pas à nous contacter et demandez une offre sans engagement

Bruno Marcy
Responsable département location

☎ 0491 520 177
☎ 04 290 31 40
✉ b.marcy@artemispartners.be
🌐 www.artemispartners.be
N° IPI : 508.506

Formule tranquillité

- Recherche de candidats à la location,
- Rédaction et signature des baux,
- ...

Formule sérénité

- Gestion locative,
- Suivi de dossiers contentieux,
- ...





LA CHASSE AUX BAILLEURS EST-ELLE OUVERTE
EN RÉGION DE BRUXELLES ?

INTERDIRE LES EXPULSIONS DE LOCATAIRES INDÉLICATS PENDANT LES MOIS D'HIVER ! DÉRESPONSABILISATION COMPLÈTE DES LOCATAIRES ET DES POUVOIRS PUBLICS SUR LE DOS DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS ?

Par Olivier Hamal, Président du SNPC-NEMS

Celles et ceux qui suivent le marché du logement en Région de Bruxelles Capitale auront constaté comme le SNPC une poussée de fièvre dans le monde des associations de défense des locataires et même de différents intervenants publics.

Les journées d'études, de colloques, d'inauguration autour de la défense des droits des locataires se sont multipliés au cours de ces dernières semaines : *15 ans du Code bruxellois du Logement, quels effets sur le parc locatif ?; Droit au logement abordable, inauguration de Loyers Négociés asbl; Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise; Projet de Cohésion Sociale en péril & Libertés des "locataires sociaux" en danger etc...*

Les thématiques qui ont été abordées le 22 octobre dernier à l'occasion de la table ronde organisée par l'Observatoire de la santé et du social à Bruxelles lors de la présentation de son rapport annuel 2018 sont des plus exemplatives :

Comment évolue l'accès au logement en Région bruxelloise ? Quelles sont

les conséquences des expulsions domiciliaires dans la Région et quelle est leur fréquence ? Qu'advient-il des personnes expulsées ? Quels sont les impacts du nouveau Code du logement sur l'effectivité des recours en cas de discrimination dans l'attribution d'un logement ? Quels sont les outils éventuellement mobilisables pour contester des loyers abusifs dans le cadre d'un jugement ? Et au delà du fond, pour parler de ces différents sujets qui intéressent à plus d'un titre les bailleurs, ▶

POUR LE SNPC, IL EST HORS
DE QUESTION DE CROIRE QUE
LES PROPRIÉTAIRES VONT
ACCEPTER DE GARDER UN
LOCATAIRE QUI NE PAIE PAS.

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Votre Crédit Hypothécaire



**SEGERS &
ASSOCIÉS**
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



a member of
BNP PARIBAS



a member
of BELFIUS



a member
of ING

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

- Une alternative aux droits de succession
(30 % en ligne directe pour tout patrimoine > 500 000 e)
- Information, étude, comparaison
- Toutes les formules, toutes les possibilités
- Optimisation fiscale
- Un service sur mesure

Agréé par :



NOUS AVONS LA SOLUTION À LAQUELLE VOUS N'AVEZ SÛREMENT PAS PENSÉ!

leurs associations représentatives n'ont pas été invitées à faire partie des différents panels de discussions !

Les bailleurs ne sont pas des acteurs du logement !

En parallèle, le programme de la nouvelle majorité bruxelloise (PS-ECOLO-DEFI-GROEN-SPa et Open VLD) mentionne :

“Afin d’assurer une plus grande sécurité aux personnes précarisées et de limiter les situations de sortie du logement, le Gouvernement adoptera une législation claire pour encadrer les expulsions, notamment par le biais d’un moratoire hivernal pour le logement public non actuellement couvert par un tel moratoire.

Cette période de trêve hivernale s’étendra entre novembre et mars.

La possibilité de l’établissement d’un tel moratoire au logement privé sera analysée en parallèle avec un mécanisme d’indemnité compensatoire pour les propriétaires. Il s’agira en outre de renforcer la lutte contre les expulsions illégales.”

Une telle mesure existe en effet déjà dans le logement social tant à Bruxelles qu’en Wallonie et aucune mesure n’est préconisée pour indemniser les sociétés de logements sociaux des pertes complémentaires qu’elles vont avoir. Mais il est vrai qu’elles sont très largement subventionnées par les Régions !

Le SNPC tient à faire part de son opposition formelle à une telle mesure pour différentes raisons.

Tout d’abord, il attire à nouveau l’attention sur le fait que par le passé en 2003-2004, les Sénateurs LALOY et MAHOUX avaient déposé au Sénat une proposition de loi en ce sens qui fut en définitive abandonnée devant l’avis particulièrement négatif du Conseil d’Etat.

L’interdiction d’expulser un locataire durant l’hiver et nonobstant un jugement en bonne et due forme (non paiement des loyers, non entretien du bien loué, occupation personnelle du bailleur ou d’un

proche etc..) serait une remise en cause fondamentale du droit de propriété.

Certes, pour les personnes concernées par une expulsion et leur famille, la situation est difficile à vivre si pas des plus dramatiques. Des mesures doivent être adoptées de manière à humaniser au mieux ces cas mais c’est aux pouvoirs publics de faire le nécessaire.

Le SNPC ne peut cependant que constater la carence générale des CPAS en matière de suivi et de prise en charge des personnes faisant l’objet d’une expulsion.

Il faut ainsi rappeler que la loi prévoit depuis de nombreuses années déjà que les CPAS doivent être avertis des procédures en matière de résiliation de baux pouvant conduire à des expulsions (et tel est le cas par les Greffes des Justices de Paix) ou encore une fois les jugements rendus par les Huissiers de Justice chargés de signifier et d’exécuter les jugements rendus.

L’expérience montre qu’à de très rares exceptions (voir par exemple le CPAS de NAMUR), il n’y a aucune réaction des CPAS avant et après les jugements et même le jour des expulsions comme en témoignent de nombreux Huissiers de Justice.

Soutenir dès lors aujourd’hui que cette trêve hivernale permettrait aux CPAS de prendre les mesures alternatives voulues relève du leurre le plus complet.

Par ailleurs, et que le bailleur soit public ou privé, et comme l’a précisé le Conseil d’Etat en 2004 :

« Le propriétaire-bailleur sera privé de la jouissance de sa propriété pendant trois mois : il ne pourra ni l’occuper lui-même, ni la louer à un autre locataire, ni en percevoir les revenus, cette perte de revenus s’ajoutant à l’arriéré de loyer déjà existant ou à une exécution d’autres obligations contractuelles ou bien encore aux autres dommages éventuellement subis qui ont justifié la

résolution judiciaire du bail et l'expulsion du locataire.

Dans cette mesure, la question se pose de savoir s'il est concevable que la proposition de loi ne prévoit aucune indemnisation du bailleur.

Certes durant la période pendant laquelle il a été imposé au Juge de surseoir à toutes mesures d'expulsion, les loyers dus en exécution du contrat de bail, continueront à être à charge du locataire.

Il est toutefois douteux que, dans les situations que vise la proposition de loi, le fait que le bailleur puisse recouvrer sa créance par toute voie de droit, suffisent à considérer qu'il existe, dans son chef, une indemnisation appropriée, compensant la restriction qui est imposée à son droit de propriété »

Le Conseil d'Etat concluait dès lors à la nécessité de prévoir une indemnisation des propriétaires par les pouvoirs publics et plus précisément les CPAS à concurrence des montants non payés... C'est d'ailleurs pourquoi la proposition LALOY – MAHOUX n'a connu aucune suite car les CPAS ne voulaient pas passer à la caisse.

Et pour le SNPC, il est hors de question de croire que les propriétaires vont accepter de garder un locataire qui ne paie pas et qui comme le rappelle le Conseil d'Etat leur doit déjà des montants importants.

En fait, l'interdiction des expulsions entre le 1^{er} novembre et le 15 mars sans indemnisation des propriétaires bailleurs constituerait une véritable expropriation et la Constitution est claire en la matière, il ne peut y avoir expropriation sans une juste et préalable indemnisation.

Enfin, il faut être conscient que l'adoption d'une mesure de ce type ne pourra que faire fuir les particuliers de l'investissement locatif privé avec pour conséquence une raréfaction de l'offre de logements à louer et une augmentation des loyers.

Par la même c'est également déresponsabiliser complètement les locataires et les inciter à ne pas payer leurs loyers dès que l'hiver approchera sans compter que cela ne motivera en rien des CPAS à chercher des mesures pour reloger les personnes concernées.

Bien au contraire, aujourd'hui déjà cela ne fait pas partie de leur préoccupation.

La France n'est certainement pas une bonne référence en la matière car tout le monde sait justement que la mise en œuvre de cette mesure a des effets particulièrement pervers et notamment sur le fait que des propriétaires préfèrent laisser leur immeuble vide plutôt que de le louer par crainte de nombreux problèmes ou autres difficultés avec les locataires.

Le SNPC ne manquera dès lors pas de suivre de près ce dossier et d'introduire tout recours utile contre la mesure contestée qui apparaît à nouveau et surtout comme une démarche doctrinaire : les propriétaires sont tous riches, qu'ils paient et donc supportent ce coût pour la société en général. ■

**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 - fax : 02/646.62.42

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

BRIC & BOIS sprl

SPÉCIALISTE EN RÉNOVATIONS ET TRANSFORMATIONS

Votre partenaire depuis 12 ans, que ce soit pour un chantier majeur ou de petits travaux.
Agencements intérieurs : salles-de-bain, cuisines ...
Aménagements extérieurs : terrasses, parkings ...



Travail de qualité
Finitions soignées
Devis adapté à vos besoins
Présence du patron sur chantier

Une clientèle fidèle
(sociétés et particuliers)
nous accorde sa confiance.

📞 0473/67 18 00

✉ bricetbois@bricetbois.be

www.bricetbois.be



BRIC&BOIS



IMMO FADAN

Vente - Location - Gestion - Syndic

*Ras-le-bol de gérer vos locations ? Fatigué de consacrer autant de temps à vos locataires ?
Faites appel à notre équipe de professionnels pour vous offrir la tranquillité et un rendement optimal.
La gestion locative est un « vrai » métier. Laissez-nous l'exercer pour vous !*

☎ +32 2 343 42 77 | 🌐 www.immofadan.be



LES REVENDICTIONS DU SNPC EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ



*Par Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC*

A l'heure où le monde de la copropriété va croissant, il faut une réelle prise en compte par les pouvoirs publics de ses aspects sociaux et logement. Il est urgent également de considérer le pouvoir d'achat des copropriétaires dans les prises de décision et diverses impositions.

Il est temps que les pouvoirs publics prennent réellement en compte les attentes et les craintes des copropriétaires.

Qu'il s'agisse d'investissements favorisant les économies d'énergie ou la multiplication des contraintes légales sous différents aspects (ascenseurs, sécurité incendie, etc.), ils vont nécessiter de la part de nombre de copropriétés des investissements importants et les copropriétaires concernés ne vont pas avoir nécessairement les moyens de suivre.

Le monde de la copropriété en Belgique ne se limite pas à quelques dispositions dans le Code civil et à des questions d'ordre juridique.

Selon les données statistiques (qui s'affinent d'année en année), la copropriété représente près de 183.000 immeubles (Statistique cadastrale du parc de bâtiments - année de référence 2015) qui se répartissent comme suit :

- > Flandre : 115.716
- > Bruxelles : 33.671
- > Wallonie : 33.372.

L'ensemble de ces immeubles en copropriété représente, toujours pour la Belgique, 1.295.288 logements dont 757.602 en Flandre, 304.520 à Bruxelles et 233.166 en Wallonie.

22% de la population belge vit en appartement

En 2014, selon la dernière étude Eurostat, 77,6 % de la population belge vivait dans des maisons et 22 % (près de 2.500.000 personnes) dans des appartements. La moyenne européenne s'établissant à 59,3 % pour les maisons et 40 % pour les appartements.

Si les populations wallonne et flamande habitent majoritairement dans des maisons (à raison respectivement de 77,6 % et 82,5 % de la population de chacune des Régions), en Région de Bruxelles-Capitale, la population habite majoritairement dans des appartements à raison de 74,7 %.

Si au niveau de ces derniers l'âge moyen est moins avancé que celui des maisons, il n'en demeure pas moins que 50% de ces immeubles datent d'avant 1970. Cela donne une idée des importants travaux de mise à niveau qui les attendent et ce sous différents aspects.

Par ailleurs, à l'heure actuelle pour différentes raisons et notamment la difficulté de compréhension du système de la copropriété, les banques se montrent réticentes ou à tout le moins peu intéressées de prêter aux copropriétés. ▶



ISTOCK

En Wallonie

En Wallonie, les appartements représentent 13,6 % du parc de logements alors que pour la Belgique, ce taux passe à 23,9 % et pour la Flandre à 24,1 %.

Selon une récente étude, le pourcentage d'appartements en Wallonie a augmenté de 3 % entre 2003 et 2004, soit une augmentation de 3.755 unités. Concomitamment, l'augmentation du nombre de maisons est de 8.674 unités.

Entre 2013 et 2014, les augmentations respectives sont de 7.584 (maisons) et de 8.246 unités (appartements). Il y a manifestement une proportion croissante des appartements au sein du parc de logements et cela se traduit par des variations annuelles de 3 à 4 % depuis 2007.

L'année 2014 est la première année depuis 2001 (première année pour laquelle le Centre d'Etude pour l'Habitat Durable dispose de données concernant le parc wallon de logements) où l'augmentation du nombre d'appartements est supérieure à l'augmentation du nombre de maisons en Wallonie. C'est dans le Brabant wallon que l'on rencontre la plus forte proportion d'augmentation d'appartements.

Au niveau des différentes provinces wallonnes, la proportion des appartements est la suivante en regard du nombre total de logements : Brabant wallon (20 %), Liège (15,5 %), Namur (12,3 %), Hainaut (11,4 %) et Luxembourg (9 %).

Concernant les appartements, la répartition entre les différentes provinces wallonnes est la suivante : Brabant wallon (16 %), Liège (35 %), Namur (12 %), Hainaut (31 %) et Luxembourg (6 %).



► Le SNPC demande une réelle prise en compte par les pouvoirs publics des aspects sociaux et logement de la copropriété et l'arrêt de plans d'actions pour lesquels il met à disposition son expertise.

Par le passé, deux choses importantes ont déjà été réalisées :

► **une nouvelle loi sur la copropriété en 2010 et améliorée encore en 2018** visant à moderniser le fonctionnement des copropriétés, accroître la transparence de leur gestion et renforcer la participation des copropriétaires. Les améliorations de 2018 ont pris en compte les dernières évolutions sociétales des copropriétés pour permettre d'assurer leur équilibre financier et de veiller à la bonne conservation du bâti. Et ne perdons pas de vue le privilège en faveur des copropriétés.

► **les adaptations successives de la loi sur les agents immobiliers (2013 et 2017)** avec notamment un nouveau statut pour les syndics professionnels, principalement des agents immobiliers IPI : accession à la profession, formation, déontologie, suivi déontologique et surtout suivi disciplinaire, fonctionnement des organes disciplinaires, mesures de protection et information des copropriétés etc....

Le SNPC a été partie prenante à ces réformes et il a fait entendre la voix des copropriétaires.

Mais d'autres mesures doivent être prises et elles ont leur importance pour la préservation et l'amélioration du pouvoir d'achat des copropriétaires.

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS BRUXELLOISES

Vous êtes en copropriété de 6 logements ou plus en région bruxelloise ?
Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?
Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

Demandez votre Quickscan !

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



Protection des copropriétés comme des consommateurs

Si le SNPC se félicite d'avoir vu aboutir une nouvelle évaluation de la loi sur la copropriété avec différentes modifications à la législation et l'adaptation d'un privilège en faveur des copropriétés, il regrette vivement le manque d'écoute de la majorité fédérale sortante à d'autres de ses demandes, bien que de bon sens et sans coût pour les finances publiques.

Elles pourraient pourtant avoir un impact positif certain sur le pouvoir d'achat des copropriétaires, ce qui est indispensable quand on connaît les importants investissements auxquels les copropriétés doivent faire face notamment en matière de défi énergétique.

Aujourd'hui les copropriétés - et en fait derrière celles-ci les copropriétaires, personnes physiques individuelles - ne sont pas reconnues comme des consommateurs avec les protections qui en découlent, notamment pour la durée des contrats. Conséquence de cela, à titre exemplatif, si un ascensoriste ne peut conclure un contrat de plus d'un an avec une personne physique consommateur, par contre ceci est possible avec les copropriétés. Les grands ascensoristes ont dès lors tendance à vouloir bloquer les copropriétés dans les contrats de longue durée (5 ans, 10 ans) ne permettant pas à ces dernières de faire jouer la concurrence que ce soit au niveau des contrats d'entretien ou des contrats de travaux de mise en conformité.

Pour le SNPC, les copropriétés, composées principalement de copropriétaires - personnes physiques - doivent pouvoir être assimilées à des consommateurs lambda et bénéficier à ce titre des mêmes protections.

Au cours de la législature qui s'achève, des modifications importantes ont été apportées à la loi régissant la profession d'agent immobilier et notamment à propos des syndic professionnels et de leur encadrement. Cela devrait limiter les situations problématiques et gravement

préjudiciables lors de détournements des fonds des copropriétés.

Par contre, malgré nos demandes répétées auprès du Gouvernement fédéral sortant, aucune mesure n'a été prise pour lutter contre le commissionnement illégal de certains syndic par exemple en imposant un contrôle accru des fournisseurs de copropriétés et notamment les ascensoristes par l'Inspection économique ou encore par l'Autorité de la Concurrence. Cela au bénéfice des copropriétaires, mais aussi au bénéfice des syndic qui font honnêtement leur boulot et rappelons qu'ils sont nombreux !

Le SNPC demande la mise en oeuvre d'actions de contrôle tant de l'Inspection économique que de l'Autorité belge de la concurrence pour mettre un terme au commissionnement illégal d'un certain nombre de syndic et permettre le plein jeu de la concurrence entre fournisseurs de copropriétés.

Sur ces deux sujets, suite à des questions parlementaires, le Ministre a répondu :

« Je suis en effet au courant du dossier ; le SNPC m'a adressé plusieurs lettres en cette matière. Entre-temps, une réponse a été donnée. Je n'ai pas demandé à rencontrer l'organisation en question pour une simple raison : une copropriété n'est pas un simple consommateur. Au sens du Code de droit économique, ne peut-être consommateur qu'une personne physique, tandis qu'une copropriété est, dans les conditions du Code civil, une personne morale. La problématique tombe donc en dehors de mes compétences.

D'ailleurs, un litige entre une copropriété et son syndic est de nature civile et peut donc être porté devant le juge. L'exercice d'une activité de syndic est réservé aux agents immobiliers et à d'autres professions soumises à un code déontologique.

La législation en la matière relève du ministre en charge des classes moyennes et des PME : celle-ci ne ▶



LE SNPC DEMANDE LA RECONNAISSANCE DES COPROPRIÉTÉS COMME DES CONSOMMATEURS À PART ENTIÈRE

- ▶ *constitue pas une base légale autorisant l'Inspection économique à agir. En ce qui concerne les règles en matière de concurrence économique, leur application est assurée par l'Autorité belge de la concurrence qui agit en toute indépendance. Dans les matières qui tombent sous mes compétences, il n'y en a aucune qui me donne le pouvoir de charger l'Inspection économique d'une enquête pénale ».*

Concernant le commissionnement illégal de certains syndicats, il faut prendre conscience qu'il fausse complètement la concurrence entre les fournisseurs potentiels, encourageant – en raison des commissions versées – les syndicats bénéficiaires à rester chez tel ou tel fournisseur.

Les copropriétés concernées et leurs copropriétaires in fine sont gravement lésés par ce type de pratique qui a pour effet d'accroître leurs charges dès lors qu'il faut bien que « quelqu'un » paye les commissions dont question.

Au-delà de l'illégalité de ce commissionnement (en dehors de toute information à l'assemblée des copropriétaires), il est évident que cette pratique rentre dans le champ d'application des articles 504bis et 504ter du Code pénal sur la corruption privée.

Le SNPC demande dès lors :

- > **La reconnaissance des copropriétés comme des consommateurs à part entière, ou à tout le moins l'extension de certaines mesures de protection des consommateurs aux copropriétés.**
- > **La mise en œuvre d'actions de contrôle tant de l'Inspection économique que de l'Autorité belge de la concurrence pour mettre un terme au commissionnement illégal d'un certain nombre de syndicats et permettre ainsi le plein jeu de la concurrence entre fournisseurs de copropriétés.**

Surveillance de l'évolution du dossier de mise en conformité des ascenseurs et facilitation de la mise en concurrence des ascensoristes

Le SNPC suit de près le dossier de la mise à niveau des ascenseurs dénonçant l'entente manifeste entre les grands ascensoristes. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs fait l'objet d'importantes amendes au niveau européen

Le SNPC a obtenu par le passé :

- > d'une part que les délais pour la mise à niveau des ascenseurs fassent à nouveau l'objet d'un report
- > d'autre part que les travaux à réaliser fassent l'objet d'une étude de risques spécifique pour éviter des frais inutiles et notamment par la recherche de solutions équivalentes.

Il faut cependant être vigilant car les grands ascensoristes s'opposeraient au maintien des rideaux de cellules et feraient du lobbying en ce sens auprès d'AGORIA et du SPF Economie.

Si les mesures qu'ils préconisent devaient passer, cela serait à nouveau particulièrement coûteux pour les copropriétés et les copropriétaires.

Pour les dizaines de milliers d'ascenseur mis en conformité avec un ou deux rideaux, il faudrait alors démonter ce qui a été fait pour refacturer une ou deux nouvelles portes ! S'il n'est pas possible techniquement de place une porte (on parle probablement de milliers d'ascenseurs), ils devront donc purement et simplement être mis à l'arrêt ! ▶



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 un expert

Votre meilleur partenaire
Nous réalisons une étude complète sur toutes les faisabilités
32 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur à votre disposition

Mise en concurrence des ascensoristes, quelques exemples fournis par LIFT EXPERTISE :

Une copropriété doit mettre en conformité son ascenseur et recourt à l'intervention de LIFT EXPERTISE. Après avoir fait un audit de l'ascenseur, un appel d'offres est lancé et trois propositions rentrent, deux émanant de grandes sociétés et une d'une entreprise moins connue. Le choix se portera sur cette dernière pour 26.182 € avec TVA, les deux grands ascensoristes proposant respectivement toujours avec TVA 39.262 € et 38.988 €.

- > L'ascensoriste met un ascenseur à l'arrêt et envoie un devis pour le remplacement du câble d'acier du limiteur de vitesse. Montant 1.102,24 € avec TVA

La gérance prend immédiatement contact avec LIFT EXPERTISE pour vérifier la nécessité du travail et de vérifier le coût. Des recherches sont alors effectuées et le montant du travail est évalué in fine à 413,40 € avec TVA. Après étude, pression et négociations, le travail est réalisé pour la somme de 424,00 € avec TVA.

- > L'ascensoriste met un ascenseur à l'arrêt et envoie un devis pour la réparation d'une charnière d'une porte palière. Montant 2.148,62 € avec TVA

La gérance prend immédiatement contact avec LIFT EXPERTISE pour vérifier la nécessité du travail et de vérifier le coût. Des recherches sont effectuées et le montant du travail est évalué à 874,50 € avec TVA. Après étude, pression et négociations, le travail est réalisé pour la somme de 795,00 € avec TVA.

- > La copropriété a placé un nouveau revêtement sur le sol des paliers. Suite à ce travail, les portes du 2^{ème} et du 4^{ème} frottent le nouveau revêtement qui est un plus épais que l'ancien.

La gérance demande un devis pour rehausser les portes ou les raboter légèrement. Montant 2.043,68 € avec TVA. La gérance prend immédiatement contact avec LIFT EXPERTISE pour vérifier le coût. Des recherches sont effectuées et le montant du travail est évalué à 848,00 € avec TVA. Après étude, pression et négociations, le travail est réalisé pour la somme de 937,04 € avec TVA.

- > L'ascensoriste met un ascenseur à l'arrêt suite à un dégât des eaux. Montant des travaux 14.496,77 €. LIFT EXPERTISE est contactée par le gestionnaire de l'immeuble et met toute sa connaissance à la disposition de la copropriété. Après étude, pression et négociations, le même travail est réalisé pour la somme de 8.721,57 € avec TVA.

- > Une copropriété est liée avec un contrat simple pour 5 ascenseurs. Montant 13.497,23 € avec TVA. La gérance mandate LIFT EXPERTISE pour négocier de manière professionnelle le contrat. Un audit est réalisé pour mesurer la qualité des prestations, recenser les manquements contractuels et relever les points qui sont susceptibles d'être à charge de la copropriété.

Cette action est importante et incontournable, il faut éviter de transférer les manquements et les travaux vers un autre fournisseur sans connaître l'impact financier que cela peut générer. LIFT EXPERTISE invite l'ascensoriste en place, corrige les écarts pour lesquels il a été payé et ensuite, LIFT EXPERTISE réalise un appel d'offres. Le montant du suivi de la maintenance avait été évalué à 4.240,00 € avec TVA. Après étude, pression et négociations, le montant pour les mêmes prestations de la maintenance est de 4.558,00 € avec TVA.



- ▶ Et ne perdons pas de vue les ascenseurs historiques pour lesquels dans un souci de défense du patrimoine et de l'esthétique des immeubles concernés, des mesures spécifiques doivent être retenues.

Il faut aussi maximaliser la mise en concurrence entre les ascensoristes et ce pour faire baisser les prix. De l'expérience du SNPC, le différentiel de coût entre une mise en concordance faite par un des grands ascensoristes classiques et des sociétés moins importantes est de 30% au moins.

Une attention toute particulière doit aussi être de mise pour lutter contre le commissionnement illégal de certains syndics qui fausse la concurrence. Des exemples médiatiques récents ont mis en exergue ce type de pratiques inacceptables.

Il faut également permettre la résiliation annuelle des contrats d'entretien des ascenseurs ou à tout le moins considérer les copropriétés comme des consommateurs ordinaires en n'oubliant pas que pour l'essentiel les copropriétés sont composées de logements et derrière des consommateurs individuels personnes physiques.

C'est pourquoi le SNPC demande:

- > **aux autorités compétentes de rester vigilantes sur ce dossier pour éviter que par leur lobbying les ascensoristes ne réimposent leurs vues en matière de mise à niveau des ascenseurs avec des coûts hors de proportion en regard de l'objectif de sécurisation poursuivi.**
- > **d'une manière ou d'une autre limiter la durée des contrats d'entretien des ascenseurs dans les copropriétés à un an maximum**

Une rémunération des syndics bénévoles

Le SNPC propose d'étendre aux syndics non professionnels ou à des personnes copropriétaires rendant de menus services dans leur copropriété les 500 € non taxés par mois ou à tout le moins

leur permettre de bénéficier des dispositions en matière de bénévolat volontariat (montant que les bénévoles dans les ASBL et associations de fait peuvent percevoir sans problèmes fiscaux ou sociaux (1.600 €/ an).

Le SNPC trouve plus qu'opportun dans une approche collaborative de l'économie que la mesure adoptée en 2017 (500 € non taxé par mois) puisse aussi concerner les copropriétaires qui dans leur résidence acceptent d'exercer la fonction de syndic ou encore qui rendent de menus services.

La législation sur les agents immobiliers permet à un copropriétaire d'être syndic dans un immeuble dans lequel il est propriétaire d'un lot.

Dans la plupart des cas, ledit copropriétaire exerce cette tâche gratuitement mais il faut bien admettre que, dans certains immeubles, cela peut nécessiter un engagement plus conséquent et d'être dès lors défrayé.

Aujourd'hui cela prend la forme de remboursement de frais.

Cela pourrait aussi être un élément motivant pour certains copropriétaires à s'engager dans ce type de tâche et revenir aussi moins cher à la collectivité pour réduire ainsi les charges des occupants d'immeubles à appartements multiples qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Les montants mensuels auxquels nous pensons en regard du max de 500 € autorisés dans l'article ne devraient pas dépasser en moyenne les 200 €.

A tout le moins le SNPC demande que les mesures en matière de bénévolat volontariat puissent bénéficier également aux copropriétés.

La copropriété, un défi à relever

Pour le SNPC, la copropriété constitue dans les années à venir un enjeu important. Pour nombre de nos concitoyens, cela concerne leur patrimoine, leur logement et leur pouvoir d'achat.

Comme il l'a fait par le passé, **le SNPC continuera son action pour les propriétaires et les copropriétaires** et remettra sans cesse le cœur à l'ouvrage pour porter les revendications aux décideurs concernés avec la pédagogie souvent nécessaire. ■

Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

Une solution existe



Assurance 'charges d'emprunt'

La copropriété doit recourir au prêt pour financer des travaux : l'assurance couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges relatives au remboursement du prêt et pendant toute la durée de celui-ci.

Assurance 'charges annuelles'

L'assurance, souscrite annuellement, couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges votées en assemblée générale.

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :
Atradius ICP **indemnise** la copropriété et **prend en charge** le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

**Vous souhaitez vous assurer ?
Parlez-en à votre syndic***

Pour nous contacter : 081/32.46.17
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com | www.atradius.be



Atradius

› Instalment Credit Protection

*l'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.



COLLECTIF DE DÉFENSE DU PATRIMOINE IMMOBILIER (CPI)

Depuis plusieurs années, les associations de défense de la propriété immobilière, le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC), Demeures Historiques et Jardins, la Société Royale Forestière et NTF (propriétaires ruraux de Wallonie) ont pris l'habitude de se rencontrer et d'échanger autour de leurs préoccupations et revendications à formuler auprès des différents gouvernements régionaux et du gouvernement fédéral.

Au mois de juillet dernier dans le cadre des consultations des formateurs PS-ECOLO et Coquelicot, elles se sont informées mutuellement sur les contacts qu'elles avaient et elles n'ont pas manqué de faire parvenir aux formateurs différents mémorandums.

Récemment, les représentants de ces associations se sont réunies pour faire le point sur les déclarations de politiques régionales bruxelloise et wallonne et sur la composition des nouveaux gouvernement régionaux.

Participaient à cette rencontre pour :

- > **Demeures Historiques et Jardins** : Bernard de Gerlache et Philippe le Hodey
- > **SNPC** : Olivier Hamal, Olivier de Clippele et Patrick Willems
- > **NTF** : Jean-Pierre Delwart et Sylvie Eyben
- > **Société Royale Forestière** : Dominique Godin et Philippe de Wouter



Viager

BRUXELLES

- > **Vendre ou acheter en viager : un choix à privilégier ?**
Intervenant : Philippe VERDONCK, Directeur de Viah! et licencié en Droit
Accueil par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC

Quand ?

Le jeudi 28 novembre 2019 à 15 :00 OU à 17 :00
(deux séances au choix)

Où ?

Au siège du SNPC, boulevard de l'Empereur 24
à 1000 Bruxelles

Inscription obligatoire (participation gratuite) :

- > Sur notre site www.snpc-nems.be
- > Par email à info@snpc-nems.be
- > Par téléphone au 02/ 512.62.87

Baux et succession

Organisé en partenariat avec **ARMONI**
Financial Architects

CHARLEROI

- > **Quand et comment planifier votre succession ?**
présenté par M. Mathieu Cheval, Associé au sein de Armoni Financial Architects srl
- > **Comment rentabiliser vos locations avec la nouvelle loi sur les baux ?**
Présenté par M. Olivier Hamal, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Quand ?

Le jeudi 5 décembre 2019 à 19 :00

Où ?

Hôtel Novotel Charleroi Centre, 17 Place Verte à 6000 Charleroi

À la fin de la conférence, les participants seront conviés à partager le verre de l'amitié.

Inscription (aucun frais d'inscription n'est demandé) :

- > Sur notre site www.snpc-nems.be
- > Par email à info@snpc-nems.be
- > Par téléphone au 02/ 512.62.87

Nos dates pour 2020

- > Bruxelles : le 23 janvier 2020
 - > Namur : le 20 février 2020
 - > Mons : le 19 mars 2020
 - > Arlon en juin 2020
- Ouverture des inscriptions prochainement

Bail à ferme

NAMUR

- > **« Le bail à ferme et les récentes modifications apportées à la législation en la matière »**
Par Monsieur Charles Henri d'Udekem avocat (Cabinet UrbanLaw)
- > **« NTF, ses services et son action pour défendre les propriétaires ruraux en Wallonie »**
Par Madame Séverine VANWAEYENBERGE, Secrétaire générale de NTF

Quand ?

Le lundi 9 décembre 2019 à 18h30

Où ?

A l'Arsenal, rue Bruno 11, 5000 NAMUR

Après les exposés, les participants seront conviés à partager le verre de l'amitié.

Inscription

(10 € par personne pour les membres et 20€ pour les non-membres)

- > Sur notre site www.snpc-nems.be
- > Par email à info@snpc-nems.be
- > Par téléphone au 02/ 512.62.87

Paiement par virement sur le compte BE53 3101 0387 4053 -
Communication: Bail à ferme Namur

MONS

- > **« La réforme de la loi sur le bail à ferme, décret du parlement wallon du 30 avril 2019 »**
Par Maître Jean SAINT-GHISLAIN, avocat, ancien Bâtonnier, président des sections Mons, La Louvière et Tournai du SNPC

Quand ?

Le jeudi 5 décembre 2019 à 18h 30

Où ?

à l'Hôtel VANDERVALK, avenue Mélina Mercouri 7
à 7000 MONS

Inscription : 10 € par personne

Après les exposés, les participants seront conviés à partager le verre de l'amitié.

Réservation obligatoire avant le 28 novembre 2019

- > soit par courrier : SNPC rue de la Seuwe, 16 à 7000 MONS
- > par courriel à snpmmons@skynet.be ou snplalouviere@skynet.be
- > par téléphone (aux heures d'ouverture des bureaux)
Mons 065/36.48.53 ou La Louvière 0495/52.00.78

Paiement par virement sur le compte BE27 8538 8768 9973 -
Communication: Bail à ferme Mons



Par Pierre ROUSSEUX,
avocat, Président
SNPC-NEMS CHARLEROI

UNE A.G. PEUT-ELLE À NOUVEAU DÉLIBÉRER SUR UN POINT ANTÉRIEUREMENT DÉCIDÉ LORS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PRÉCÉDENTE ?

Cette question, de nombreux copropriétaires la posent, essentiellement lorsqu'après une décision prise, des éléments nouveaux susceptibles d'influer sur les points votés, sont portés à leur connaissance.

Prenons un exemple :

A la date du 05 janvier 2019, l'Assemblée Générale de la Copropriété X examine 3 devis présentés dans le respect de la mise en concurrence imposée par l'article 577/7 §1^{er} C. de la loi sur la Copropriété.

Les travaux portent sur l'entretien de la façade.

Après discussions, l'Assemblée Générale, pour un travail estimé à 250.000,00 €, marque accord et le syndic se voit habilité à signer le bon de commande.

Toutefois, après cette A.G. et avant signature par le syndic du contrat, un copropriétaire qui, seul, a continué à investiguer, apprend que la firme choisie est attraitée à plusieurs reprises par d'autres clients devant le Tribunal suite à des malfaçons constatées liées à une absence de suivi du chantier.

Il s'empresse d'avertir le syndic, lequel, embarrassé, relève :

« L'Assemblée Générale est souveraine et ce qui est décidé par elle a force de loi et doit être respecté ».

Une telle approche n'est-elle pas trop rigide ?

Une décision prise ne peut-elle pas être revue à la lumière d'éléments nouveaux ?

Le principe d'une possible révision d'un point vidé par l'Assemblée Générale a été abordé par le Juge de Paix du canton d'IXELLES (14 février 2019, JLMB, table annuelle, 2018/43, page 2153).

Dans le cas vidé par le Tribunal, la première décision prise par l'Assemblée Générale était une décision de refus portant sur la remise en état de la distribution de chauffage pour deux blocs d'une Copropriété.

Le résumé de cette décision publié est le suivant :

« Un copropriétaire est en droit de remettre à l'Ordre du Jour une question lors d'une nouvelle Assemblée Générale après que cette question ait déjà fait l'objet de débats et qu'une décision de refus ait déjà été prise : il est, partant, en droit de demander à l'Assemblée Générale, de réétudier la question.



ISTOCK

Toutefois, dès lors que l'Assemblée Générale décide souverainement, après examen, de refuser une deuxième fois cette proposition, il y a lieu de constater que ce copropriétaire qui est forclos de son droit d'agir en annulation contre la première décision, ne peut tenter de demander l'annulation de la décision postérieure portant sur le même objet, si la seule raison pour laquelle cette décision postérieure a été prise réside dans le fait que ce copropriétaire la fait remettre à l'Ordre du Jour d'une nouvelle Assemblée Générale ».

Cela signifie donc que le droit à un nouveau débat n'est pas exclu mais que, si l'Assemblée Générale, souveraine, après réexamen, refuse de prendre en compte cette demande de révision, alors, le copropriétaire qui n'a pu obtenir une « autre » décision, ne peut user de l'article 577/9 §2 de la loi sur la Copropriété pour demander au Juge de Paix une annulation ou réformation tant de la première décision qu'il voulait voir revue que de la seconde décision qui a refusé cette révision.

Une autre question se pose : comment le copropriétaire entendant voir un point voté réexaminé peut-il agir pour que l'Assemblée Générale soit saisie de sa demande ?

En effet, il importe souvent, comme dans l'exemple qui est donné, de veiller à une convocation rapide de l'Assemblée Générale nouvelle.

Rappelons à cet effet les quatre modes de convocation prévus :

1. Convocation pour la période fixée par le Règlement d'Ordre Intérieur (article 577/6 §2, alinéa 1^{er}).
2. Convocation lorsqu'il importe qu'une décision soit prise d'urgence dans l'intérêt de la Copropriété, cette convocation étant, comme la première, faite par le syndic (article 577/6 §2 alinéa 1^{er}).
3. Convocation consécutive à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5^{ème} des parts dans les parties communes, le syndic devant alors adresser la convocation aux copropriétaires dans les 30 jours



de la réception de la requête (article 577/6 §2 alinéa 2).

4. Convocation faite par un des copropriétaires qui a cosigné la requête ci-avant précisée si le syndic ne donne pas suite à cette requête.

Reprenons notre exemple et imaginons que le syndic soit « embarrassé » par la demande du copropriétaire méfiant quant à l'entreprise choisie, le syndic considérant, quant à lui, que ce n'est pas parce que l'entreprise a divers procès pour malfaçons qu'il ne faut pas, pour le chantier, lui faire confiance.

Le syndic pourrait ainsi d'autorité considérer que la condition (urgence) pour la convocation n'est pas requise.

Relevons, à cet effet, que, si le chantier « tourne mal », le syndic qui a fait choix de ne pas convoquer pourrait... voir sa responsabilité mise en cause si le Tribunal venait à considérer qu'un « syndic normalement diligent et prudent ainsi averti », a, à tout le moins, l'obligation de veiller à ce que ce point soit à nouveau débattu.

Mais ce syndic pourrait toujours objecter que la loi sur la Copropriété donne la possibilité à un copropriétaire de lui adresser une requête qui, alors, le contraindrait à convoquer s'il retrouve d'autres copropriétaires possédant au moins 1/5^{ème} des parts dans les parties communes,

Le syndic peut légitimement considérer qu'une demande faite par un seul copropriétaire, pour remettre en cause une décision par une Assemblée Générale nouvelle à convoquer, est insuffisante.

Nous conseillons vivement alors au syndic, saisi de la demande d'un seul copropriétaire, d'expliquer utilement quelle est sa position en relevant qu'il n'exclut pas la nécessité de voir une nouvelle Assemblée Générale convoquée mais qu'il estime, **qu'avant** de partir dans les convocations, il serait sage qu'à tout le moins les copropriétaires représentant 1/5^{ème} des parts, le demandent.

Cette correspondance, dans un souci de grande transparence, peut être envoyée à tous les copropriétaires.

La balle sera ainsi dans leur camp puisque, in fine, c'est eux qui, en tout état de cause, doivent décider.

Nous concluons en résumant dès lors notre article comme suit :

1. Il n'y a aucun obstacle à ce que soit mis à l'Ordre du Jour d'une Assemblée Générale la révision d'une décision ancienne prise par une Assemblée Générale précédente.
2. En cas de confirmation de la première décision, le copropriétaire qui a voulu la voir modifiée, si le délai de 4 mois prenant cours après la première Assemblée Générale, est expiré, ne pourra plus agir judiciairement.
3. Pour porter cette demande de révision à l'Ordre du Jour d'une Assemblée Générale subséquente, si le syndic refuse une nouvelle convocation, le copropriétaire doit veiller à ce que la demande de convocation émane alors d'1/5^{ème} des parts dans les parties communes.
4. Le syndic qui refuse de répondre à la demande d'un seul copropriétaire sollicitant la révision d'une décision antérieure, soucieux d'éviter une mise en cause de sa responsabilité, pourrait veiller à transmettre à tous les copropriétaires la demande introduite par le copropriétaire seul aux fins de permettre, s'il y a lieu, aux copropriétaires détenant 1/5^{ème} des parts, de lui demander alors de convoquer.

De cette façon, si la décision précédente est maintenue et que celle-ci est à la base d'un dommage subi par la Copropriété, le syndic qui a veillé à ce que la Copropriété soit mise devant ses responsabilités, ne pourrait se voir être mis en cause. ■

PROTÉGEZ VOTRE MAISON AVEC WHATSUP HOME.



OÙ QUE VOUS SOYEZ, GARDEZ UN ŒIL SUR VOTRE MAISON.

À la plage, au travail ou au restaurant, vérifiez depuis votre smartphone si tout va bien à la maison. Vous voilà rassuré? Vous pouvez maintenant profiter pleinement de vos activités!

Entrez [ici](#) ou surfez sur [whatsuphome.be](#) pour découvrir notre offre !

*Offre et conditions sur [whatsuphome.be](#). Pour pouvoir profiter d'une réduction de 100 € sur un package WhatsUp Home, une nouvelle assurance incendie Multirisik Habitation doit être souscrite. Avant de souscrire une assurance, prenez connaissance de l'IPID et des conditions générales. En collaboration avec Fifthplay, a member of Niko Group. E.R: Tom Meeus. Fédérale Assurance - Rue de l'Étuve 12 - 1000 Bruxelles [www.federale.be](#). Société Coopérative d'Assurance contre les Accidents, l'Incendie, la Responsabilité Civile et les Risques Divers SCRL. Compte financier: BIC: BBRUBEBB IBAN: BE31 3100 0723 3155 - RPM Bruxelles TVA BE 0403.257.506.



FEDERALE
Assurance

L'assureur qui partage ses bénéfices avec vous



PÉREQUATION CADASTRALE RAMPANTE
EN WALLONIE ET À BRUXELLES :

DES COMMUNES DEMANDENT DES INFORMATIONS SUR VOS IMMEUBLES. PROPRIÉTAIRE, INFORMEZ-VOUS ET DÉFENDEZ-VOUS !

Par Olivier Hamal, Président du SNPC-NEMS

Des propriétaires de plus en plus nombreux, en Région wallonne et en Région bruxelloise, interpellent le SNPC-NEMS suite aux courriers reçus de leur administration communale en vue d'obtenir des renseignements par application de l'article 475 du Code des impôts sur les revenus.

Objectif poursuivi ?

L'objectif poursuivi par les communes est d'arriver à une majoration du revenu cadastral du bien ou des biens concernés, et par la même une augmentation des montants perçus à titre de précompte immobilier ou encore à l'impôt des personnes physiques.

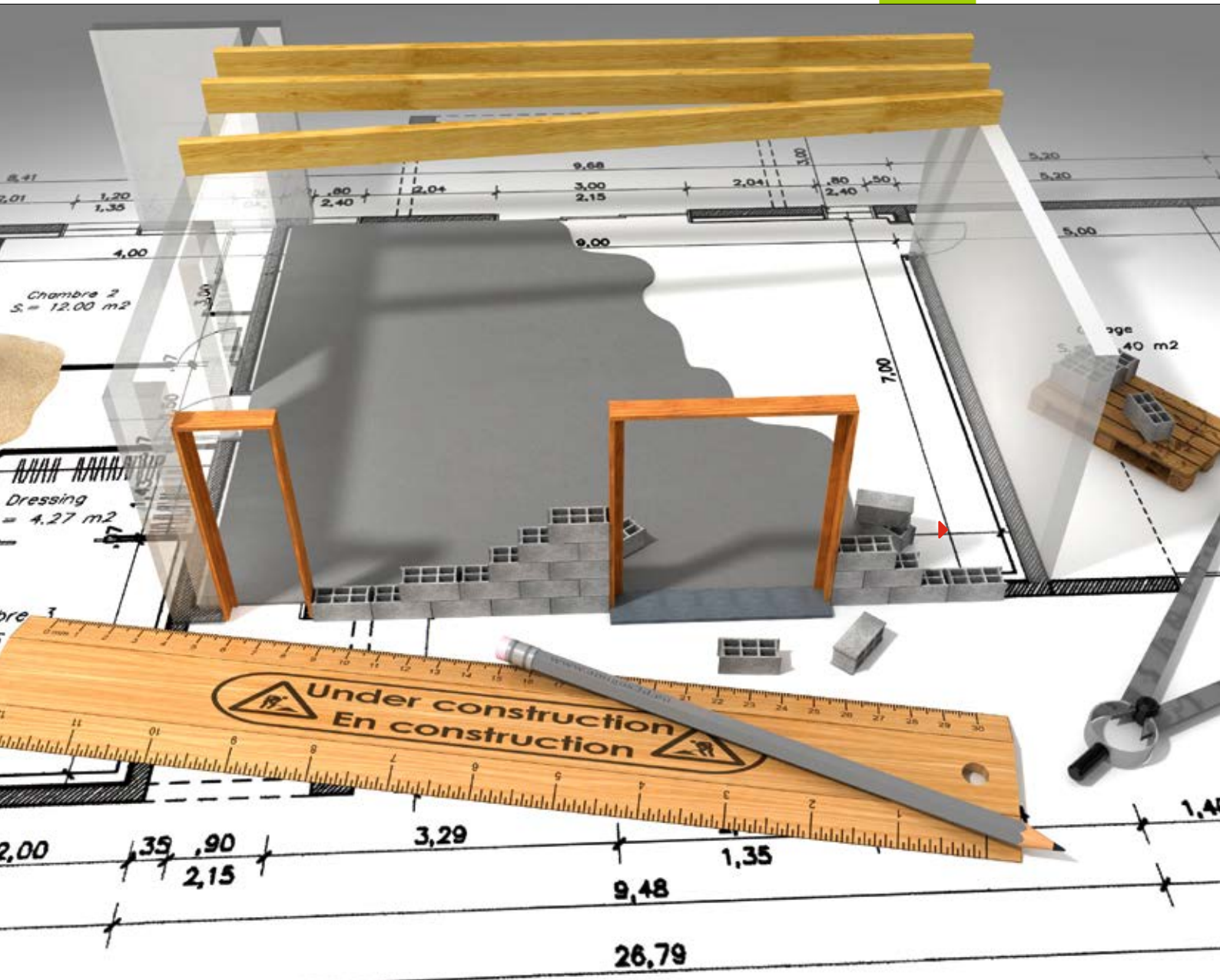
Vu notamment l'ampleur du phénomène, il s'agit d'une véritable péréquation cadastrale rampante.

En effet, mener une péréquation cadastrale en bonne et due forme – la dernière remontant aux années 1975-1980 – ne serait pas fort populaire. En outre, le SPF Finances, l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP), communément connue sous le nom d'Administration Fédérale du Cadastre, ne veut pas ou n'est plus à même de porter une telle opération.

Des discriminations !

Le SNPC-NEMS entend dénoncer les discriminations que la méthode retenue entraîne :

- > Les communes « privilégient » leur action sur certaines rues, quartiers, etc. On peut donc s'interroger sur l'opportunité des endroits choisis et sur les motivations du choix de tel ou tel propriétaire, etc. Pourquoi l'ensemble des propriétaires n'est-il pas visé ?
- > La démarche est à sens unique, à savoir manifestement uniquement vers les lieux où les autorités concernées pensent qu'il pourrait y avoir matière à majorer les revenus cadastraux. En revanche, rien n'est envisagé quant aux rues ou quartiers qui, depuis la dernière péréquation cadastrale de 1975-1980, ont perdu de la valeur et devraient ainsi voir une diminution des revenus cadastraux.



En d'autres termes, pour le SNPC-NEMS, il faudrait appliquer le principe du « tout ou rien » et permettre comme dans le cadre d'une péréquation cadastrale en bonne et due forme, la possibilité pour les contribuables de se défendre utilement conformément aux dispositions légales.

Le SNPC-NEMS entend défendre les propriétaires concernés et les aider à faire valoir leurs droits

Il faut rappeler quelques principes de la législation en vigueur afin d'éviter toute équivoque quant à ce qui peut et doit être fait :

- > entre deux péréquations cadastrales, **le SPF Finances et son Administration générale de la documentation patrimoniale** peut procéder à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés ;
- > tout propriétaire est tenu de déclarer spontanément à **l'Administration générale de la documentation patrimoniale** l'achèvement des travaux à des immeubles bâtis modifiés ;
- > **l'Administration générale de la documentation patrimoniale** peut exiger du contribuable ainsi que des locataires



éventuels, la production, dans la forme et le délai qu'elle fixe, de tous renseignements utiles à la détermination du revenu cadastral, ainsi que la communication, sans déplacement, des livres et documents susceptibles de permettre de vérifier l'exactitude des renseignements fournis ;

Sont considérées comme des modifications notables (voir notamment l'obligation de déclaration de tout propriétaire) celles susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral à concurrence de 15 % du revenu existant.

Ne constituent certainement pas des modifications notables, celles résultant de travaux d'entretien (plafonnage, peinture, etc.) ou de maintenance (remplacement d'une chaudière à mazout par une chaudière au gaz), de mise en conformité en regard de certaines dispositions légales ou encore de mesures de sécurité exigées par les services de sécurité comme les pompiers.

Il en va de même de travaux effectués pour mettre un bien aux normes : nouvelle salle de bain, nouvelle cuisine ou encore renouvellement de l'installation électrique.

A l'inverse, constituent notamment des modifications susceptibles d'entraîner une majoration de revenu cadastral : la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements, l'ajout dans un

immeuble d'une ou plusieurs salles de bain, la transformation d'une grange de ferme en loft.

Pour l'exécution de travaux visant à économiser l'énergie dans une habitation, il existe une circulaire de l'Administration suffisamment explicite à ce sujet (voir nouvelle brochure éditée par le SNPC). Ne sont ainsi pas visés les travaux d'isolation ou encore mettre de nouveaux châssis double vitrage.

Quelle doit être la réaction des propriétaires vis-à-vis de demandes d'information provenant des communes ?

Pour le SNPC-NEMS, les demandes ne sont pas conformes, jusqu'à preuve du contraire, aux dispositions légales.

En effet, en regard des dispositions légales applicables, si des demandes doivent et peuvent être envoyées, c'est par le SPF Finances, Administration générale de la documentation patrimoniale et non par les communes !

Ainsi, dans un premier temps, le SNPC-NEMS conseille aux propriétaires qui recevraient un courrier de leur Commune de répondre par recommandé sur base d'un modèle de lettre qui peut être obtenu auprès de notre service juridique. Il s'agit par là même de remettre la démarche en cours dans la légalité. Il s'agit d'une question de principe !



FORMATION pour les syndics non-professionnels et les membres de conseils de copropriété

Cette formation aura lieu en **15 séances de 3heures** chacune.

L'année 2019 a vu l'entrée en vigueur de la troisième loi fédérale en matière de copropriété, bousculant la vie des copropriétés et leurs habitudes. Face à la multiplicité et la complexité des règles de copropriété (lois de 1994, de 2010 et du 18.6. 2018 et de R.O.I.), la formation est un must !

Les précisions suivront dans le Cri de décembre, par newsletter et sur notre internet.

Si vous êtes intéressés n'hésitez pas à nous contacter en envoyant un email à isabelle.funken@snpn-nems.be ou à téléphoner au 02/546.19.62

Les places sont limitées.

Sur base de l'analyse juridique réalisée par le SNPC-NEMS, aucune sanction n'existe pour les propriétaires qui n'auraient pas rentré ou ne rentreraient pas le formulaire demandé, et ce d'autant plus que cette demande n'est pas formulée par la bonne administration. Le délai de 15 jours ne repose sur aucun texte légal. Toutefois, la réponse par pli recommandé dans les 30 jours est souhaitable.

Dans un second temps, et pour autant que la demande soit formulée par la bonne administration, il sera toujours temps pour les propriétaires concernés d'apprécier la réponse à donner en regard des dispositions légales existantes et rappelées ci-avant.

Enfin, il faut que les propriétaires soient conscients qu'ils peuvent – et doivent le cas échéant – faire les recours et user des modes de contestations possibles, ainsi que des répliques que l'Administration pourrait leur opposer ou non.

Aider et accompagner les propriétaires immobiliers

Le service juridique du SNPC est à la disposition de nos membres pour toutes questions sur cette thématique et vous aider le cas échéant dans les réponses à faire parvenir aux communes. ■

Le SNPC-NEMS a publié une brochure d'information sur cette problématique :



« Revenu cadastral : comprendre et contester sa revalorisation », au prix de 18,20 € TVAC + 2,37 € (frais de port) pour les membres et 29,20 € TVAC + 2,37 € (frais de port) pour les non membres à commander directement sur notre site internet dans l'onglet « La Boutique » ou à verser au compte IBAN numéro BE53 3101 0387 4053 de la Propriété Privée.

Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation, mise en conformité, travaux de réparation et audits

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

EUROFA

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

Réactif, à l'écoute des copropriétaires

Agréé IPI 103396 & 512660

[WWW.EUROFA.BE](http://www.eurofa.be)

02 640 50 03 • [INFO@EUROFA.BE](mailto:info@eurofa.be)

RUE GUSTAVE-JEAN LECLERCO 9A • 1160 BRUXELLES

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

Conscient de la complexité croissante de l'agriculture, **SOGESA** est là pour simplifier la vie de tous ceux qui possèdent des terres et pâtures ou qui désirent en acquérir.



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5 150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



RENCONTRES FRANCOPHONES DE
LA COPROPRIÉTÉ. LIÈGE, 9-10-11 MAI 2019

« VIEILLISSEMENT ET OBSOLESCENCE » ÉTAT DES COPROPRIÉTÉS, TRAVAUX, FONDS DE RÉSERVE

Par Vincent
Spruytte Président
de l'Union
Francophone des
Syndics



Pieter Breughel, *La parabole des Aveugles*, 1568

Drôle d'idée que d'insérer une peinture du XVI^{ème} siècle dans une présentation consacrée au vieillissement des copropriétés... et pourtant, cette détrempe du Maître Breughel résume à elle seule parfaitement la situation ubuesque dans laquelle certaines copropriétés se trouvent enlisées... des aveugles guidés par un aveugle finissent tous dans le fossé.

Le sacro-saint manque de moyens financiers, invoqué par de nombreux syndics, semble être une inévitable fatalité paralysant de nombreuses copropriétés. Pourtant, au moyen d'un exemple aussi concret que criant, la Résidence Marius Renard à Bruxelles (450 appartements), nous avons démontré tout le contraire et dévoilé au grand jour la véritable cause... le syndic administratif.

Le Syndic, véritable chef d'orchestre au sein de la copropriété, doit évoluer comme toute autre profession et ne peut plus se contenter d'un rôle administratif passif. Les évolutions technologiques et les impositions légales font que seules les Résidences gérées par des syndics proactifs vont être à même de se conformer à toutes les nouvelles exigences environnementales inéluctables si nous voulons que l'Homo

Sapiens ne détienne pas le peu enviable record de la plus courte durée d'hégémonie sur cette planète.

Nous ne vous apprendrons rien en vous rappelant que nos émissions de gaz à effet de serre, notre production délocalisée d'aliments et le transport invraisemblable que cela engendre, le gaspillage de l'eau pourtant élément essentiel à la vie, ... font que nous sommes contraints et forcés de repenser à très court terme notre manière de vivre. Les copropriétés, logeant des centaines de millions de personnes, peuvent jouer un rôle prédominant dans cette perspective. Une diminution des consommations énergétiques (éclairage intelligent, isolation), un recyclage des eaux usées, une autoproduction énergétique (cogénération, panneaux solaires, éoliennes), une production sur site de nourriture (Vertical Farming, ruches d'abeille ou autres cultures en toiture)... Tout ceci est possible à grande échelle dans les bâtiments collectifs, mais comment ?

Alors que certaines Résidences se battent quotidiennement avec des arriérés de charges de plus en plus conséquents et une insuffisance voire absence totale de Fonds de Réserve pour des travaux futurs inévitables, d'autres se redressent petit à petit sans la moindre difficulté à obtenir des majorités de plus de 90% aux Assemblées Générales pour des travaux qui dépassent souvent des budgets considérables jamais présentés aux copropriétaires. Une gestion professionnelle et pointue des charges courantes suivie d'investissements économes d'énergie conséquents semblent être la combinaison gagnante...

C'est ainsi qu'au Marius Renard, le budget annuel des charges courantes a été réduit de 25 % (réduction annuelle de +/-350.000 €) et que ces économies, réinvesties dans des projets innovants, nous permettent à rêver d'un budget annuel de charges courantes flirtant avec le zéro tout en diminuant en plus drastiquement l'empreinte écologique du bâtiment.

Imaginez un instant, que grâce au recyclage des eaux usées réintroduites dans le circuit des toilettes et à la revente du surplus d'électricité produite par le système de cogénération aux habitants de la Rési-

dence se concrétise, nous pourrions lors des prochaines rencontres de la copropriété démontrer qu'un objectif de budget zéro euros de charges annuelles dans une Résidence de 450 appartements à Bruxelles a été atteint... ce n'est plus une utopie !

Par ailleurs, une petite visite au MIPIM nous apprend qu'au sein des nouvelles promotions, on ne parle déjà plus de GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur - 2 dimensions) mais de BIM (Building Information Modelling - 3 dimensions) ; le bâtiment connecté intégrera une gestion technique globale de son énergie, de ses fluides, de sa climatisation, de sa sécurité... et permettra au gestionnaire de gérer son parc immobilier à distance et de réagir adéquatement et rapidement à tout incident...

Afin que cette large partie de gestion et les honoraires qui y sont relatés ne tombent dans l'escarcelle d'autres acteurs (p.ex Facility Management), il faut pour cela une prise de conscience dans le monde des syndicats professionnels qu'une gestion administrative et comptable irréprochable et au combien importante, ne suffit plus. Il ne faut pas être grand savant pour comprendre que si les copropriétaires doivent payer un gestionnaire technique en plus d'un gestionnaire administratif, lequel des deux partira avec le plus gros morceau du gâteau...

Les copropriétaires sont par ailleurs de plus en plus réceptifs à payer des honoraires bien plus élevés que ceux actuellement pratiqués pour des prestations de syndicats à forte valeur ajoutée qui ne se limitent plus à ces simples tâches administratives...

Le Syndic nouveau, l'Homo Syndicus, s'intéresse aux évolutions technologiques, se forme et crée une véritable plus-value à son action au sein de la copropriété, il est mieux rémunéré pour cela, et les copropriétaires s'y retrouvent largement dans les réductions de charges réalisées et le maintien voire l'augmentation de la valeur de leur bien immobilier.

La profession de Syndic semble véritablement, tout comme le reste de la planète, être à un tournant de son histoire, ne manquons pas ce rendez-vous ! ■



FAUT-IL UN PERMIS D'URBANISME POUR PLACER UN ABRI DE JARDIN EN RÉGION WALLONNE ?



Par Vanessa Pauwels,
Avocate,
Vice-Présidente
du SNPC-NEMS

Vous souhaitez placer un abri de jardin et vous vous interrogez sur la nécessité d'un permis d'urbanisme préalable.

À l'instar d'autres aménagements et comme cela était déjà le cas sous l'ancien régime du CWATUPE, depuis le 1^{er} juin 2017 (entrée en vigueur du Code de développement territorial), celui-ci sera, dans certains cas, exonéré de permis, les conditions ayant été quelque peu précisées et assouplies.

Vous devez vous référer à l'article R.IV.1-1G de la partie réglementaire du Code de développement territorial, ainsi qu'à la circulaire ministérielle du 20 juillet 2017 qui complète le CoDT par des instructions administratives nécessaires pour correctement appréhender les différents actes et travaux dispensés de permis et définir certaines notions (vous la trouverez sous le lien : lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_petits_permis.pdf).

S'agissant d'un abri de jardin, il sera dispensé de permis s'il rencontre les **conditions cumulatives** suivantes :

- > **Un seul abri par propriété** c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété. Par contre, il peut se cumuler avec un autre aménagement, tel un abri pour animaux (dès lors que celui-ci est visé par une autre rubrique de la nomenclature des actes et travaux dispensés de permis) ;
- > **Situation :**
 - dans les espaces de cours et jardins, celui-ci étant défini comme « l'espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté de celle-ci et constitué :
 - a) soit d'une cour qui est l'espace pourvu d'un revêtement en dur ou en matériau discontinu ;
 - b) soit d'un jardin qui est l'espace végétalisé ;
 - c) soit d'une combinaison de ces deux éléments. » Par contre, il peut se situer tant en zone d'habitat qu'en zone agricole.
 - soit non visible de la voirie, soit situé à l'arrière du bâtiment par rapport au

domaine public de la voirie (la circulaire apporte quelques éclaircissements sur cette notion de visibilité)

- > **Implantation** : à 1,00 m au moins des limites mitoyennes (sous l'ancien régime, 2 mètres)
- > **Superficie maximale** : 20,00 m²
- > **Volumétrie** : toiture à un ou plusieurs versants ou toiture plate.
- > **Hauteurs maximales** : a) 2,50 m à la gouttière ; b) 3,50 m au faîte ; c) Le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère
- > **Matériaux** : en bois ou tout autre matériau de tonalité similaire avec le bâtiment ou le milieu auquel il se rapporte.

En réponse à une question posée par le médiateur, le Ministre de l'Aménagement du territoire a eu l'occasion de préciser la notion de « matériaux », en indiquant qu'il s'agissait tant des matériaux des élévations que ceux relatifs à la toiture de l'abri de jardin.

Il a en outre confirmé que la tonalité devait être homogène à la tonalité des matériaux auquel l'abri se rapporte, telle l'habitation du demandeur de permis, ou au milieu auquel l'abri se rapporte (le milieu environnant de l'abri de jar-

din). Il convient pour ce faire de se référer aux bâtiments présents sur la propriété et à l'environnement immédiat, citant l'exemple d'un abri de jardin en toiture verte qui présente ainsi une tonalité en rapport avec la zone de cours et jardin. La condition doit s'interpréter de manière souple et viser à une insertion harmonieuse de l'abri dans le cadre bâti et dans le milieu environnant.

Cette dispense vaut même si l'abri de jardin s'écarte de prescriptions à valeur indicative (telles celles d'un permis d'urbanisation) ou de prescriptions à valeur réglementaire (plan de secteur ou certaines dispositions du Guide régional d'urbanisme). Par contre, ces dispenses ne valent pas si les actes et travaux se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classement.

L'enlèvement ou la démolition d'un tel abri de jardin sera également dispensé de permis pour autant que les déchets provenant de la démolition soient évacués conformément à la législation en vigueur.

Si une des conditions énoncées ci-avant n'est pas respectée, il vous faudra demander un permis d'urbanisme, étant toutefois précisé que les plans à réaliser sont dispensés de l'intervention d'un architecte. ■





UN COPROPRIÉTAIRE DÉCÈDE SANS HÉRITIERS : QUE FAIRE ?



*Par Alfred DEVREUX,
Avocat au Barreau
de Bruxelles, Ancien
Président du SNPC-NEMS*

Le cas du propriétaire-bailleur, dont le locataire décède sans héritiers connus, a déjà été évoqué dans nos colonnes.

Que faire si c'est un copropriétaire qui décède ?

Une toute récente décision du président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles est à mettre en évidence.

La situation de la copropriété

Un copropriétaire dans un grand immeuble vient à décéder.

Ce décès survient dans un hôpital.

Le syndic de la copropriété l'apprend par une voisine du défunt, prend contact avec l'hôpital qui signale que personne ne s'est préoccupé ni du décès ni de l'organisation des funérailles.

Il n'y a pas d'arriérés de charges, mais l'appartement est abandonné. Les futures charges ne seront pas payées et l'appartement lui-même ne sera pas surveillé, par exemple en cas de sinistre. Il va falloir régler notamment les radiateurs pour l'hiver et veiller à ce qu'aucun sinistre ne se produise.

Que va faire le syndic ?

En pareil cas, le temps n'arrange pas les choses, même si en théorie un héritier pourrait se présenter à tout moment, accepter la succession qui contient notamment un appartement d'une bonne valeur, ce qui n'indique cependant pas que l'actif va dépasser le passif qui peut être tout à fait inconnu.

Quelle procédure intenter ?

Il existe en pareil cas, une procédure rapide, mais il faut préalablement prendre divers renseignements qui ne sont pas tous facilement accessibles et certainement pas à des particuliers.

En l'espèce, la copropriété choisit un avocat qui se procure les renseignements au sujet du défunt auprès du registre national des personnes physiques.

Un particulier n'a pas accès à ce registre, mais un huissier ou un notaire bien. Les avocats y ont aussi accès, mais à l'intervention soit de l'Ordre des Barreaux francophones et germanophones (OBFG), soit de l'Orde van Vlaamse Balies (OVB).

Se procurer un tel document coûte 7,50 € à l'avocat, qui doit aussi écrire au Registre central des testaments, tenu par les notaires, pour savoir si le défunt avait déposé un testament ou son notaire qui peut aussi donner des indications pour retrouver des héritiers.

Un acte de décès doit préalablement être obtenu auprès de la commune où le défunt est décédé.

Voilà pour les questions administratives.

Autres recherches

Avant de préparer une requête, il est indispensable d'essayer de trouver des héritiers et prouver que cette recherche a été faite, mais sans succès.

Evidemment, si des héritiers sont trouvés, il faut prendre contact avec eux en demandant la position qu'ils vont adopter face à cette succession.

La procédure

Une requête doit être déposée ensuite devant le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement où est intervenu le décès.

Petite remarque pour Bruxelles : il existe deux tribunaux de première instance, soit le Tribunal de première instance francophone et le néerlandophone.

Suivant le cas, la requête devra être déposée devant l'un ou l'autre tribunal, sur base de l'article 584-3 du Code judiciaire, qui, pour l'instant en tout cas, est applicable pour toute la Belgique.

La requête doit être accompagnée des documents précités et être assez soigneusement motivée, en expliquant la situation et les recherches faites.

Que va faire le président ?

Si tout est en ordre, il va en quelques jours désigner un administrateur provisoire de la succession du défunt, avec la mission qu'il précisera, c'est-à-dire et en résumé :

- > Faire l'inventaire de la succession ;
- > Passer tous les actes et prendre les décisions que les circonstances imposent ;
- > Rechercher les héritiers et, s'il n'en trouve pas, déposer une requête en désignation d'un curateur à succession vacante.

Les administrateurs, comme les curateurs, sont généralement des avocats juges suppléants, qui sont d'ailleurs très souvent spécialisés dans cette activité. Les administrateurs travaillent avec un expert de leur choix et lui confient les tâches matérielles nécessitées par la mission.

La mission donnée par le juge à l'administrateur est moins large qu'auparavant, comme l'a souligné le magistrat remplaçant le président du Tribunal de première instance de Bruxelles, chargé de ce type de dossier, qui qualifie sa politique de plus

stricte en ce sens qu'il limite les pouvoirs de l'administrateur provisoire à l'essentiel, de façon à ne pas multiplier les frais et ne faire, par exemple, des recherches successorales dans le cas où le défunt ne laisserait effectivement pas de succession.

L'intérêt d'une telle procédure

L'intérêt est multiple, soit :

- > Éviter que la situation ne stagne, avec les inconvénients qu'on imagine ;
- > En l'absence d'héritiers (c'est le curateur qui le fera), vendre l'appartement pour payer les dettes de la succession, le solde positif – s'il existe – revenant à l'Etat ;
- > Éviter que la créance de la copropriété pour les charges ou appels de fonds pour travaux, etc. augmente.

N'oublions pas que la copropriété ne dispose que d'un privilège limité pour le paiement de ses charges.

Par privilège, il faut comprendre qu'en cas d'existence de plusieurs créanciers, et d'insuffisance d'actifs, elle pourra être payée avant d'autres créanciers ne bénéficiant pas de privilège.

Cette question a d'ailleurs déjà été évoquée dans nos colonnes et le SNPC peut se vanter d'avoir obtenu ce privilège, même s'il estime qu'il est insuffisant pour protéger à 100 % les associations de copropriétaires. ■



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 un expert

Votre meilleur partenaire

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

32 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de
l'ascenseur à votre disposition



QUE SE PASSE-T-IL AVEC LE « LEGS EN DUO » EN FLANDRE ?



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

Un testament tout à fait légal et couramment utilisé, est remis en question par le nouveau gouvernement flamand.

Lors de l'adoption du programme gouvernemental de la région flamande, une petite phrase attirait notre attention dans la mesure où elle voulait réduire l'abus du recours au legs en duo par voie testamentaire.

Quelques jours plus tard, la chose semble se préciser par une inscription budgétaire qui vise à la suppression pure et simple du legs en duo pour toutes les successions flamandes.

De quoi s'agit-il ? Faut-il craindre pareille initiative en Wallonie et à Bruxelles ?

Le legs parfait pour ceux qui n'ont pas d'héritiers directs.

Le legs en duo est celui par lequel une œuvre caritative est désignée comme légataire universelle, à charge pour cette œuvre de délivrer un legs - le legs en

duo - nets de droits de succession à des personnes nommément désignées dans le testament.

C'est une forme de testament très courante chez ceux qui n'ont pas de descendance.

Prenons un exemple : tante Sophie désigne une fondation d'utilité publique en qualité de légataire universelle à charge pour cette fondation de remettre 50 % de sa succession à ses neveux et nièces, et de supporter l'ensemble des droits de succession.

Ainsi, ses neveux et nièces sont certains de recueillir la moitié du patrimoine de tante Sophie, net en mains.

A Bruxelles, ses neveux et nièces auraient dû payer +/- 70 % de droits de succession s'ils étaient directement désignés comme légataires universels, ce qui leur laissait seulement 30 % de la succession.

Grâce au legs en duo, ils recevront 50 % de la succession, le solde se répartissant entre l'Etat qui percevra +/- 37,5 % de droits de succession et la fondation qui percevra le solde en sa qualité de légataire universelle, soit environ 12,5 %.

Le calcul est plus avantageux pour la fondation en région wallonne, car le calcul de la progressivité des droits de succession se fait sur chaque héritier en Wallonie, chacun bénéficiant ainsi des tranches de taxation inférieures, alors qu'à Bruxelles, le calcul se fait sur l'ensemble des héritiers à partir du 3^{ème} degré, ce qui pousse

ALT-LO sprl

Commissaire aux comptes
de copropriétés

www.alt-lo.be

info@alt-lo.be

les droits de succession directement dans la tranche maximale de 70 %.

Succès du legs en duo.

Ce type de legs testamentaire rencontre un franc succès car il permet de réduire les droits de succession, sans que la personne qui a fait son testament ne se dépouille de son patrimoine de son vivant.

Elle reste ainsi libre de vendre, de donner ou même de changer son testament.

Ce testament est populaire car il concerne les patrimoines moyens ou modestes et permet de respecter au mieux l'épargne des personnes âgées.

Pour les personnes plus fortunées, le recours aux donations reste plus indiqué, en plus de l'établissement d'un testament avec le legs en duo.

La Flandre pas contente.

Après avoir, il est vrai, réduit les droits de succession, par la suppression des taux marginaux de 80, 70, et 60 %, les responsables politiques flamands ne comprennent pas pourquoi le recours au legs en duo se justifie encore.

Le taux marginal en ligne collatérale ou sans lien de parenté en Flandre a été réduit à maximum 55 % en 2018, ce qui laisse tout de même 45 % de disponible aux héritiers.

C'est pour cela que dans un premier temps, le legs en duo allait être aménagé pour éviter que la part de ce qui revient aux héritiers ne s'amplifie encore dans les futurs testaments.

Lors du débat budgétaire, ce fut néanmoins la douche froide avec une annonce du gouvernement Jambon 1er qui envisage la suppression pure et simple du legs en duo.

Que faut-il faire ?

La réforme flamande n'est pas encore votée. Il faudra attendre si elle le sera un jour et dans quelle mesure elle mettra un terme au legs en duo qui est actuellement toujours parfaitement légal.

Le débat fait rage en Flandre car les œuvres caritatives retirent un grand profit de ces legs en duo.

Le débat qui est lancé en Flandre pourrait-il voir des émules à Bruxelles et en Wallonie comme cela se passe souvent en Belgique ?

Nous ne le pensons toutefois pas, car contrairement à la Flandre, les droits de succession sont toujours anormalement élevés à Bruxelles et en Wallonie avec des taux marginaux de 70 et 80 %.

Entre-temps, la prudence reste de mise, il ne faut pas trop tirer sur l'élastique.

Mieux vaut éviter que l'œuvre caritative ne fasse pas simple figuration dans la succession, comme on l'a déjà vu avec des legs limités à quelques milliers d'euros.

Idéalement, le legs en duo ne doit pas donner une trop grande part aux héritiers ; il nous semble qu'un maximum à prévoir est de 50 % sur le patrimoine financier et 45 % sur le patrimoine immobilier.

Il est en effet indiqué de réduire le legs en duo immobilier car l'œuvre devra supporter des frais pour la vente de ces immeubles tout en supportant les charges entre le jour du décès et la réalisation de la vente (charges de copropriété, précompte immobilier, entretiens, etc.).

Seul compte la loi et la région compétente au jour du décès.

En matière de planification successorale et de préparation de sa succession, il faut toujours garder à l'esprit qu'une loi peut changer entre le jour du testament et le jour du décès.

Ce ne sera pas la loi au jour où le testament a été écrit qui compte, mais celle qui est applicable au jour du décès.

Par ailleurs, personne ne peut savoir d'avance où il résidera à la fin de sa vie.

C'est pour cette raison qu'il faut rester informé, régulièrement, et certainement à chaque fois que le domicile fiscal est déplacé vers une autre région ou un autre pays. ■



SAUVONS NOS ASCENSEURS ANCIENS, L'ÂME DE NOS COPROPRIÉTÉS...

Le charme d'une entrée d'immeuble réside bien souvent dans la présence d'un ascenseur à valeur patrimoniale, témoin matériel de la construction et de la naissance de la copropriété.

Hélas, nos ascenseurs anciens sont menacés et l'urgence est réelle. La mise en conformité de nos ascenseurs oblige parfois les copropriétaires à des prises de décisions hâtives peu respectueuses de la physionomie de l'immeuble et des aspects esthétiques et patrimoniaux de ceux-ci.

Pourtant, leur modernisation est possible. Il existe des dispositifs techniques qui permettent leur sécurisation tels que

des rideaux électroniques immobilisant les ascenseurs, des serrures à fermeture positive empêchant l'ouverture des portes palières,...

L'ASBL « Save Our Elevators » se bat pour promouvoir des solutions respectueuses des ascenseurs à valeur patrimoniale avec les autorités publiques, les professionnels du secteur ascenseurs et les copropriétaires. Ces solutions ont l'avantage d'être moins onéreuses pour les copropriétés et de permettre la conservation de ce magnifique Patrimoine.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a déjà précédemment relayé, ici même, cette problématique. L'urgence et la disparition progressive de ce Patrimoine nous oblige à réitérer notre communication envers les copropriétés. Il y a lieu de prendre des mesures avant l'échéance légale du 31 décembre 2022.

Vous êtes propriétaires dans un immeuble possédant un ascenseur construit avant 1958 ? Alors prenez contact avec notre ASBL « Save Our Elevators », nous nous ferons un plaisir de vous renseigner. ■

Propriétaires

Vous avez un projet éolien sur vos terres ou à proximité
Vous devez prendre une décision et vous souhaitez une information complète...

Contactez nous !

Nous vous conseillerons personnellement



Tél. +32 (0) 470 51 29 10
info@citiwatt.be

WWW.CITIWATT.BE



saveourelevators@gmail.com



[Save Our Elevators](#)



[preserveourelevators](#)

Copropriété



Je suis membre du Conseil de copropriété et depuis plusieurs années, je suis également commissaire aux comptes dans une copropriété de 15 appartements et 10 commerces.

Vu qu'il s'agit d'une copropriété de plus de 20 lots, ne sommes-nous pas obligés de prendre un commissaire aux comptes professionnel ? Faut-il que la décision soit prise par l'assemblée générale ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

N.D.

Namur



Cher Monsieur,

La loi de 2010 a imposé aux copropriétés, quelle que soit leur nombre de lots, de nommer un commissaire aux comptes professionnel ou non.

La loi de 2019 stipule désormais que le commissaire aux comptes peut être un collège de commissaires.

Dans tous les cas, l'AG désigne annuellement un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

La loi n'interdit pas qu'un membre du Conseil de copropriété soit également commissaire aux comptes même si nous trouvons qu'il vaut mieux l'éviter si possible.

Bien cordialement.

Le service juridique



Philippe - 34 ans

Ingénieur en construction depuis 5 ans

En relation avec Elise depuis 2013

Adore le tennis et les dîners gastronomiques

NE PAYE PLUS SON LOYER DEPUIS 9 MOIS

Parfois le bon candidat ne fait pas le bon payeur....

Protégez-vous des loyers impayés et des dommages accidentels avec l'assurance loyer garanti d'Immoweb Protect

Elle vous offre :

- Un **accompagnement juridique complet** (jusqu'à 7.500€) en cas de non-paiement de loyer
- Une indemnisation contre les **loyers impayés** allant jusqu'à 18 mois
- Une couverture contre les **dommages accidentels** jusqu'à 30.000€
- Une indemnisation jusqu'à 5.000€ des **frais de remise en état**

SURFEZ SUR [LOYER-GARANTI.BE/CRI](https://www.loyer-garanti.be/cri) POUR EN SAVOIR PLUS



IMMOWEB PROTECT

Détecteurs de fumée obligatoires dès le 1/1/2020 dans TOUS les logements flamands.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, il est obligatoire d'installer un détecteur de fumée par étage dans les logements mis en location et les logements neufs. Cette obligation est maintenant étendue à tous les logements en Flandre et une campagne de sensibilisation est lancée afin d'attirer l'attention sur les avantages du détecteur de fumée et le fait que cela peut sauver des vies.

Afin d'avoir une vue générale des logements en Flandre où il y a des détecteurs de fumée ou pas, il est conseillé d'enregistrer vos détecteurs de fumée sur le lien hangrookmelders.be. Si l'enregistrement a lieu avant le 31/12/2019, vous pourrez également gagner des prix !

Au moins un détecteur de fumée doit être placé par étage, dans le chemin d'évacuation entre les chambres et la porte extérieure. Dans la plupart des maisons, il s'agit plus précisément du hall à l'étage inférieur et supérieur. Il est déconseillé d'installer un détecteur de fumée dans la cuisine et la salle de bain, car cela peut causer de fausses alarmes. Idéalement vous utiliserez des détecteurs de fumée avec une durée de vie de dix ans, car vous n'aurez pas à remplacer la pile.

Ceux-ci sont vendus au SNPC.

Les détecteurs de fumée en vente au SNPC-NEMS



Obligatoire dans TOUS les logements en Wallonie et en Flandre et dans TOUS les logements LOUÉS à Bruxelles

ATTENTION !

Les détecteurs ont une durée de vie de 10 ans (durée imposée soit par la législation, soit par le fabricant). Aussi, nous avons décidé de vous proposer un nouveau détecteur intégrant une pile d'une durée de vie de 10 ans. Ainsi, fini le changement de pile tous les 5 ans. Le détecteur et la pile devront être changés en même temps.

DÉTECTEURS DE FUMÉE & PILE 10 ANS



Prix membres :
27,50 € TVA (+ frais de port)
Prix non-membres :
44,00 € TVA (+ frais de port)
Frais de port: 6.50€
de 1 à 3 détecteurs

La suppression du « woonbonus ».

Le « woonbonus » est l'avantage fiscal accordé à celui qui emprunte pour l'achat d'une maison ou d'un appartement en Flandre. Les intérêts, amortissements en capital et les primes d'assurance solde restant dû payées peuvent être déduits fiscalement.

Le nouveau gouvernement flamand supprime le « woonbonus » à partir du 1^{er} janvier 2020. En compensation, il réduit les droits d'enregistrement pour l'achat d'une maison familiale de 7 à 6%.

Ceux qui sont déjà propriétaires de leur logement et qui profitent du "woonbonus" n'ont aucun souci à se faire. Pour eux, l'avantage fiscal est maintenu.

Vous souhaitez profiter du « woonbonus » ? L'acte de crédit devra être passé au plus tard le 31 décembre 2019 pour avoir encore droit à l'avantage fiscal octroyé par la Région flamande pour l'achat d'une habitation.

Pour plus d'infos sur le « woonbonus » ou sur les droits d'enregistrement:

<https://www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus>.

<https://www.belastingen.vlaanderen.be/registratiebelasting>

Ou par téléphone sur la ligne gratuite au n° 1700.

Nos publications (disponibles en français et en néerlandais)

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	2,37 € 2,37 €	13,67 € 22,67 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	2,37 € 2,37 €	14,37 € 23,37 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 3,95 € au lieu de 2,37 €				
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	2,37 € 2,37 €	13,67 € 22,67 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	2,37 € 2,37 €	11,07 € 16,27 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	2,37 € 2,37 €	13,77 € 22,77 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	2,37 € 2,37 €	13,87 € 22,87 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 3,95 € au lieu de 2,37 €				
DIVERS				
Bail commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,10 € 19,40 €	2,37 € 2,37 €	14,47 € 21,77 €
Bail professionnel non commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,70 € 20,20 €	2,37 € 2,37 €	15,07 € 22,57 €
Bail de garage/parking (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,10 € 9,70 €	2,37 € 2,37 €	8,47 € 12,07 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC Non-membre	2,00 € 3,20 €	2,37 € 2,37 €	4,37 € 5,57 €
Contrat de concierge (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,60 € 10,60 €	2,37 € 2,37 €	8,97 € 12,97 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	9,90 € 16,30 €	2,37 € 2,37 €	12,27 € 18,67 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC Non-membre	21,30 € 34,10 €	2,37 € 2,37 €	23,67 € 36,47 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,10 € 16,20 €	2,37 € 2,37 €	12,47 € 18,57 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	2,37 € 2,37 €	12,57 € 18,77 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	2,37 € 2,37 €	23,07 € 35,37 €

Les affiches

A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	2,37 € 2,37 €	4,07 € 4,57 €
-----------------	---------------------------	------------------	------------------	------------------

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,50 €	(1 à 3)
	Non-membre	44,00 €	6,50 €	(1 à 3)
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,50 €	61,00 €
	Non-membre	87,10 €	6,50 €	93,60 €
Piles au lithium (3V)	Membre SNPC	2,60 €	2,37 €	(1 à 6)
	Non-membre	4,20 €	2,37 €	(1 à 6)

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Port : 6,50 €
Total : 51,90 €
Non-membre : 72,60 €
Port : 6,50 €
Total : 79,10 €



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Port : 6,50 €
Total : 54,40 €
Non-membre : 75,90 €
Port : 6,50 €
Total : 82,40 €



Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €
Port : 2,37 €
Total : 20,57 €
Non-membre : 29,20 €
Port : 2,37 €
Total : 31,57 €



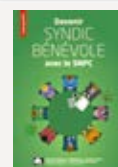
Le permis de location en Région wallonne

20,00 €
Port : 2,37 €
Total : 22,37 €



La copropriété en poche nouvelle édition

Membre SNPC : 19,90 €
Port : 2,37 €
Total : 22,27 €
Non-membre : 29,90 €
Port : 2,37 €
Total : 32,27 €



Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €
Port : 2,37 €
Total : 31,27 €
Non-membre : 41,90 €
Port : 2,37 €
Total : 44,27 €



Vendre en viager : un choix à privilégier

Prix unique : 50 €



L'ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Port : 2,37 €
Total : 36,37 €
Non-membre : 54,40 €
Port : 2,37 €
Total : 56,77 €



Chaque maison a son histoire

20,00 €
Port : 3,95 €
Total : 23,95 €

Comment les obtenir ?

- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
 - En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)
 - Par carte de crédit via notre site internet [www.snpc-nems.be/La boutique](http://www.snpc-nems.be/La_boutique)
- 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 dès réception de votre paiement.

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2001 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2003	133,76*	134,51*	134,82*	134,71*	134,52*	134,86*	135,11*	135,28*	135,61*	135,22*	135,47*	135,42*
2004	135,85*	136,27*	136,30*	136,85*	137,05*	137,03*	137,45*	137,49*	137,55*	138,04*	138,03*	137,75*
2005	138,27*	138,99*	139,74*	139,70*	139,97*	140,21*	140,78*	140,80*	140,64*	140,42*	140,85*	140,96*
2006	141,04*	141,71*	141,60*	142,11*	142,59*	142,56*	143,00*	143,18*	143,15*	143,10*	143,45*	143,59*
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*		

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2002	109,93*	110,09*	110,33*	110,11*	110,35*	110,09*	110,44*	110,39*	110,62*	110,43*	110,46*	110,55*
2003	110,94*	111,56*	111,82*	111,73*	111,57*	111,85*	112,06*	112,20*	112,47*	112,15*	112,36*	112,32*
2004	112,67*	113,02*	113,05*	113,50*	113,67*	113,65*	114,00*	114,03*	114,08*	114,49*	114,48*	114,25*
2005	114,68*	115,28*	115,90*	115,87*	115,09*	116,29*	116,76*	116,78*	116,65*	116,46*	116,82*	116,91*
2006	116,98*	117,54*	117,44*	117,87*	118,26*	118,24*	118,61*	118,75*	118,73*	118,68*	118,98*	119,09*
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*		

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2007	104,92*	105,46*	105,23*	105,58*	105,34*	105,28*	105,70*	105,67*	105,71*	106,19*	106,93*	107,44*
2008	107,85*	108,71*	109,32*	109,49*	110,20*	110,62*	111,22*	110,88*	111,15*	111,29*	111,09*	111,24*
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	122,12*	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*		

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*	103,68*	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*		

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet www.snpc-nems.be

> services > indexation



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.

(17 € TVAC par contrat la première année, 7,50 € TVAC les années suivantes).

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

- 75 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 66 € (prolongation de la cotisation)
- 63 € (prolongation par domiciliation)
- 160 € (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	010/24.20.02 (le vendredi de 9h30 à 13h30) Avenue M. Maeterlinck, 10 à 1300 Wavre – E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus tous les jours en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous au 010/24.73.40
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	0495/52.00.78 (mercredi de 9 à 11 h30 + mardi et jeudi de 14 à 16h) Rue Edouart Anseele 107 à 7100 La Louvière E-mail : snplalouviere@skynet.be Consultation juridique sur rendez-vous. Fermé vacances de Pâques, Noël, juillet et août
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com . Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	065/36.48.53 (tél/fax), (les mardi, jeudi et vendredi de 9 à 12h sauf vacances Pâques, Noël, Juillet-Août) Rue de la Seuwe 16 à 7000 Mons - E-mail : snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. 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. (17 € TVAC par contrat la première année, 7,50 € TVAC les années suivantes).

■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail, par fax ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance : 29 € TVAC (prix membre) / 49 € TVAC (prix non-membre).

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

Païement 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 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € 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) 40,00 € TVAC
- Requête en louage de choses 88,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) 48,00 € TVAC
- Déclaration fiscale 65,00 € 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			15h30 à 18h		
Wavre					9h30 à 13h30
La Louvière	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

Retrouvez le SNPC sur   



Nouveau !

Dès le mois de septembre, découvrez chaque mois l'**#InfoProprio** dans une video d'une minute.



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 36,00 € 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	9-12h 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 065/36.48.53		9-12h 065/36.48.53	
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					9h30-13h30 010/24.20.02

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