

DÉCOUVREZ NOTRE ACTION "STOP PRECOMPTE" DANS NOTRE DOSSIER

PRÉCOMPTE IMMOBILIER : L'EXPLOSION

> p. 14



BRUXELLES
Pourquoi
les bailleurs
devraient-ils être
sanctionnés
deux fois ?

> p. 4

Comment
sélectionner son
locataire sans
discrimination ?

> p. 26

Les Agences
Immobilières Sociales
en Wallonie, qui
sommes-nous ?

> p. 30

Wallonie & Flandre
Fin de l'interdiction
d'indexer en fonction
du PEB

> p. 8

Le partage d'énergie : un plus pour les copropriétés

Votre installation photovoltaïque produit **un surplus d'électricité** ?
Partagez-le avec les habitants de votre immeuble.

Vos avantages en un coup d'œil

- ✓ Une énergie verte et locale
- ✓ Une moindre exposition à la volatilité des prix de l'énergie
- ✓ Des tarifs réseau avantageux*
- ✓ La création d'une dynamique locale par le renforcement des liens entre voisins
- ✓ Un accompagnement gratuit par le facilitateur

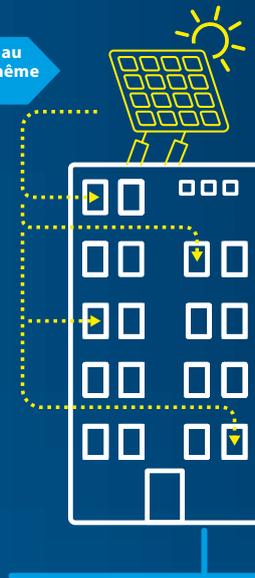
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



Lancez votre projet en 5 étapes

- 1 Disposer d'une installation photovoltaïque.
- 2 Identifier le(s) client(s) souhaitant participer au partage situé(s) dans le bâtiment où se trouve l'installation de production.
- 3 Conclure une convention entre les participants pour fixer les modalités du partage.
- 4 Déclarer le partage auprès du gestionnaire du réseau de distribution, Sibelga.
- 5 Avoir ou faire placer un **compteur intelligent** aux participants.

Le partage au sein d'un même bâtiment



Participez activement à la transition énergétique en Région de Bruxelles-Capitale.

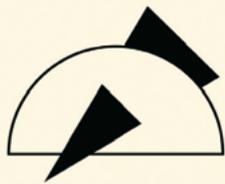


Plus d'infos sur energysharing.brugel.brussels

brugel

L'AUTORITÉ BRUXELLOISE DE RÉGULATION DANS LES DOMAINES DE L'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ ET DU CONTRÔLE DU PRIX DE L'EAU

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



DEMETRIS
a member of
BNP PARIBAS

elantis
a member of
BELFIUS

Record
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 :



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

delta lloyd
LIFE



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

ÉDITORIAL

> Indexation des loyers. Pourquoi les bailleurs devraient-ils être sanctionnés deux fois à Bruxelles ! Deux poids, deux mesures ! **4**

BAIL À LOYER

> La Wallonie et la Flandre lèvent l'interdiction d'indexer en fonction du PEB. Comment calculer l'indexation ? **8**

DOSSIER PRÉCOMPTE IMMOBILIER

> Participez à notre action « Stop précompte » **14**

> Comprendre le précompte immobilier **16**

> Rendre son locataire heureux tout en réduisant son précompte immobilier, c'est possible ! **18**

FISCALITÉ

> Déclaration concernant la taxe de séjour et protection des données **20**

RÉGION WALLONNE - BAIL À LOYER

> Dans quel état des biens donnés en location peuvent être récupérés par des bailleurs ! **22**

COPROPRIÉTÉ

> Le réseau en fibre optique : un enjeu crucial pour les syndicats **24**

RÉGIONS WALLONNE ET BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Comment sélectionner son locataire sans discrimination ? **26**

RÉGION WALLONNE - AIS

> Les Agences Immobilières Sociales en Wallonie : qui sommes-nous ? **30**

LES EVENEMENTS DU SNPC

33

FISCALITÉ

> Risques de requalification de revenus immobiliers ? **34**

P'TIT CRI DES LECTEURS

36

NOS PUBLICATIONS

37

INDICES-SANTÉ

38

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





INDEXATION DES LOYERS

POURQUOI LES BAILLEURS DEVRAIENT-ILS ÊTRE SANCTIONNÉS DEUX FOIS À BRUXELLES ! DEUX POIDS, DEUX MESURES !

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

Dès la fin du mois d'août le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) et son pendant néerlandophone Verenigde Eignenaars (VE) ont fait part de leur opposition à voir reconduites les mesures prises en 2022 et limitant, voire interdisant, l'indexation des loyers en fonction du niveau de PEB.

Rappelons que d'aucuns, début 2022, avaient souhaité profiter des circonstances pour bloquer, pour tous les baux et de manière permanente, l'indexation des loyers à 2% par an alors même que les salaires, rémunérations et indemnités diverses pouvaient continuer à être indexés normalement. Le lobbying intense du SNPC et de VE ont permis de l'éviter et de retarder au mieux l'adoption des mesures litigieuses à fin 2022.

Devant les risques juridiques d'un tel positionnement et les discriminations en découlant (voir l'annulation en 2018 du saut d'index en Région wallonne à l'initiative du SNPC), les trois Régions ont alors retenu un système de limitation ou suppression de toute indexation suivant le niveau de PEB (voir encadré à la page suivante).

Les dispositions finalement adoptées avaient pour objectif que les locataires ne soient pas sanctionnés deux fois : par l'indexation des loyers à des niveaux que nous n'avions plus connu depuis longtemps et par l'explosion du prix des charges énergétiques.

Très rapidement et à notre grande satisfaction la Flandre et la Wallonie ont fait savoir qu'elles ne prolongeraient pas les mesures contestées. Rappelons d'ailleurs que le SNPC et VE ont introduit des recours contre les décrets et ordonnance votés fin 2022 devant la Cour constitutionnelle. Ils suivent leur cours et nous renvoyons aux précédents articles parus dans le CRI à ce sujet.

Et pour cause, d'une part, l'inflation a nettement diminué et d'autre part les prix des énergies ont connu de fortes baisses. Rien ne justifie dès lors de les reconduire. ▶



CE POSITIONNEMENT TRADUIT
À NOUVEAU LE FAIT QUE LES
BAILLEURS NE SONT PLUS LES
BIENVENUS À BRUXELLES.



	BRUXELLES	WALLONIE	FLANDRE
DECRET/ORDONNANCE	Ordonnance du 13/10/2022 publiée au MB du 14/10/2022	Décret du 19/10/2022 publiée au MB du 3/11/2022	Décret du 3/10/2022 publié au MB du 4/10/2022
PERIODE D'APPLICATION	14/10/2022 au 13/10/2023	01/11/2022 au 31/10/2023	1/10/2022 au 30/09/2023
PEBA	V	V	V
PEBB	V	V	V
PEBC	V	V	V
PEBD	V	Indexation à 75%	Indexation à 50%
PEBE	Indexation à 50%	Indexation à 50%	X
PEBF	X	X	X
PEBG	X	X	--
Enregistrement du bail obligatoire pour indexer	OUI NOUVEAU!	OUI	NON
V	X		
Indexation à 100 %	Indexation interdite		

Quel n'est dès lors pas notre étonnement (mais nous nous en doutions, tenant compte de son trip anti-bailleurs) de constater que la Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ait fait part de son souhait de voir la mesure reconduite à tout le moins pour un an. Mais dans son esprit la mesure devrait être permanente. Le Ministre CLERFAYT a fait part quant à lui de son opposition.

Ce qui est le plus surprenant c'est qu'initialement lorsque ces mesures ont été votées, **il s'agissait d'éviter une double sanction pour les locataires.**

Soit. **Mais pourquoi les bailleurs devraient-ils être sanctionnés deux fois à Bruxelles ?** D'une part avec des loyers qui ne peuvent être indexés en tout ou en partie et d'autre part avec leurs charges qui explosent et ne prenons comme exemple que l'augmentation du précompte immobilier en 2023, la hausse des primes d'assurance incendie, l'explosion des prix de la construction et de la rénovation etc.

Et comble de l'absurde, les Régions entendent imposer aux bailleurs des investissements importants en matière de rénovation énergétique mais en parallèle veulent limiter si pas réduire leurs rentées locatives.

De quoi faire fuir les particuliers de l'investissement locatif avec pour conséquence demain une diminution de l'offre locative en regard d'une demande qui va augmenter. Conséquence, qu'on le veuille ou non les loyers vont augmenter !

Ce positionnement traduit à nouveau le fait que les bailleurs ne sont plus les bienvenus à Bruxelles et sans doute l'objectif « final » est de les éradiquer. Nous vous renvoyons à toutes les mesures déjà prises depuis le début de la présente législature (grilles indicatives des loyers et commission paritaire locative, droit de préférence du locataire, nouvelles règles pour régir les procédures en justice en cas de non-paiement des loyers allongeant les délais au détriment des bailleurs, etc.). Par ailleurs, il ne sera pas perdu de vue le manque total de fiabilité des certificats PEB qui sont délivrés actuellement en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles, ce qui a été brillamment démontré dans l'émission INVESTIGATION de la RTBF du 8 février 2023, avec des exemples qui montrent des différences pouvant aller jusqu'à 47 % entre plusieurs certificats PEB sollicités sur le même logement. Cela vaut aussi pour les propriétaires occupants qui vont être concernés par la problématique PEB lors de vente. ■

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUIsé DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS
À VOS LOCATAIRES ?**

**DÉSEMPARÉ DE POUSSER LA PORTE D'UN
AVOCAT POUR RÉCUPÉRER VOS LOYERS ?**

Ne vous occupez plus de rien et transformez votre patrimoine immobilier en un simple produit financier !

Nous nous chargeons de tout :

- Estimation des loyers et location des biens
- Rédaction et signature des baux
- Etablissement de la garantie et de l'assurance locataire
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Enregistrement des baux
- Indexation des loyers et calcul des charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Gestion des travaux et des sinistres



**A LA DIFFÉRENCE DES AUTRES AGENCES,
NOS HONORAIRES SONT CALCULÉS SUR
LES LOYERS RÉELLEMENT PERÇUS**

(c'est-à-dire que l'agence ne perçoit ses honoraires qu'à la seule condition que vos loyers soient réellement payés)

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !

+32 2 343 42 77

info@immofadan.be

www.immofadan.be

EVENTIMMO 
Real Estate - Services

LE **P**ERFECTIONNISME
COMME **M**OTEUR

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



LA WALLONIE ET LA FLANDRE LÈVENT L'INTERDICTION D'INDEXER EN FONCTION DU PEB COMMENT CALCULER L'INDEXATION ?

Par **Kate D'Hauwers**, directrice de VE, et **Dominique Pletinckx**, juriste au SNPC-NEMS

Bonne nouvelle pour les bailleurs ! Comme nous vous l'avons annoncé par newsletter, la Flandre et la Wallonie ont confirmé que tous les loyers pourront à nouveau être indexés, quel que soit le PEB du logement (à partir du 1^{er} octobre en Flandre et à partir du 1^{er} novembre en Wallonie).

Quelques jours plus tôt, le SNPC avait intensifié la pression par divers contacts et le travail a porté ses fruits !

A l'heure de boucler cette édition du CRI, le gouvernement bruxellois n'avait pas encore tranché et nous vous invitons à être attentif sur notre site **www.snpc-nems.be**.

Cette bonne nouvelle n'implique toutefois pas un retour à une indexation normale pour les baux concernés. La volonté des législateurs étant de maintenir cette « pénalité » d'un an, les régions ont établi une méthode de calcul qui vise à reporter cette année sans indexation dans tous les calculs suivants.

De surcroît, les régions ne se sont pas accordées sur les méthodes de calculs que nous tentons de vous expliquer ci-dessous.

RÉGION WALLONNE

En RW, le décret wallon du 19 octobre 2022 introduisait un régime de gel pro-

visoire de l'indexation en fonction du certificat PEB.

Ce décret est d'application sur tous les contrats d'habitation, indépendamment de leur destination (résidence principale, résidence secondaire, logement étudiant, etc.).

Concernant la limitation de l'indexation des loyers en fonction du certificat PEB des bâtiments, l'article 1 § b1^{er} bis à quater dudit décret n'a pas été reconduit.

Néanmoins l'article 2 de ce Décret a introduit, et ce à partir du 1^{er} novembre 2023, un mécanisme correcteur pour les habitations sans certificat PEB et pour des logements avec coefficient D, E, F ou G.

Mécanisme correcteur en vigueur à partir du 1^{er} novembre 2023.

Le loyer de base à prendre en considération pour de tels logements sera celui tel qu'adapté entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

L'index de base sera l'indice-santé du mois qui précède le mois de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

Deux exemples pratiques.

1. Un bail signé le 25 octobre 2021, entré en vigueur le 1^{er} décembre 2021 pour un bien sis en région wallonne. Le loyer de base est de 700 €. Le PEB est E et le bail est enregistré bien sûr.

Pour calculer le loyer indexé à partir du 1^{er} décembre 2023, il faut procéder en deux étapes :

> D'abord calculer le loyer exigible au 1^{er} décembre 2022 :

$700 \text{ €} \times 127,44 \text{ (indice de novembre 2022)} / 112,29 \text{ (indice de base de septembre 2021)}$.

Ce qui nous fait un montant de 794,44 €. Le supplément qui peut être demandé à partir de décembre 2022 est limité à 47,22 € (50 % de 94,44 € qui est la différence entre 794,44 et 700 €). Comme je ne peux comptabiliser que 50 % de la différence, le loyer indexé pour l'année allant du 1^{er} décembre 2022 au 30 novembre 2023 se chiffre à 747,22 € (700 € + 47,22 €).

> Ensuite calculer le loyer indexé exigible à partir du 1^{er} décembre 2023

$747,22 \text{ € (loyer exigible au 1^{er} décembre 2022 et nouveau loyer de base)} \times 130,50 \text{ (indice fictif de novembre 2023 car pas encore connu aujourd'hui)} / 127,44 \text{ (indice de base de novembre 2022)}$.

Le loyer ainsi indexé pour la période entre le 1^{er} décembre 2023 et le 30 novembre 2024 est de 765,16 €.

2. Même situation, à la différence qu'ici le bailleur n'a pas de certificat PEB.

Le loyer ne pouvant pas être indexé en décembre 2022, il est resté à 700 €

pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 30 novembre 2023.

Le loyer indexé exigible à dater du 1^{er} décembre 2023 est le suivant (Attention ! nous rappelons que l'indice de novembre 2023 est fictif car pas encore paru) :

$700 \text{ € (loyer de base exigible au 1^{er} décembre 2022)} \times 130,50 \text{ (indice fictif novembre 2023)} / 127,44 \text{ (indice novembre 2022)}$.

Le loyer indexé pour la période allant du 1^{er} décembre 2023 au 30 novembre 2024 est de 716,80 €.

Attention !

Aussi longtemps que le bail se poursuit et que le logement n'a pas de PEB ou pas de certificat PEB valable, le mécanisme de correction doit être appliqué.

RÉGION FLAMANDE

En région flamande, le décret limitant l'indexation en fonction du certificat n'est pas renouvelé non plus. En revanche, un mécanisme correcteur sera appliqué à partir du 1^{er} octobre 2023. Celui-ci concerne tous les baux en cours concernant la résidence principale du preneur (et donc pas les baux étudiants).

Reprenons les points essentiels de ce décret.

1. Indexation demandée entre le 1^{er} octobre 2022 et le 30 septembre 2023.

Pour les baux de résidence principale concernant des logements ayant obtenu un certificat PEB avec les labels A+, A, B ou C, cela ne change rien. La possibilité d'indexation demeure.

Pour les baux de résidence principale concernant des logements ayant obtenu un certificat PEB avec le label D, le montant de l'indexation est limité à 50 % et ceux sans certificat PEB ou avec coefficient E ou F au 1^{er} octobre 2022 ne peuvent simplement pas être indexés. ▶



▶ 2. Indexation à partir du 1^{er} octobre 2023 : application d'un facteur de correction.

Pour les baux ayant un PEB avec un coefficient de A+, A, B ou C et ceux n'ayant pas de PEB en octobre 2022 mais en ayant obtenu un avec les coefficients susmentionnés entre-temps, l'indexation peut être calculée selon la formule légale habituelle.

Les baux avec des PEB aux coefficients D ou pire ou encore des baux sans certificat PEB valable peuvent au 1^{er} octobre 2023 être indexés à nouveau. Il ne faut donc pas attendre la date de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail pour pouvoir indexer.

Pour éviter que le loyer n'augmente de trop en une fois, le résultat de la formule « traditionnelle » de l'indexation sera multiplié par un facteur de correction.

La disposition décrétole distingue 4 facteurs de correction en fonction du coefficient du certificat PEB et de la date d'échéance du contrat.

Dans ce qui suit, et dans un souci de clarté, nous donnons un exemple par situation.

> **Habitation avec un PEB de coefficient D.**

- Si la date anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} janvier 2023 et le 30 septembre 2023, le facteur de correction suivant est d'application : $50\% \times \frac{[(\text{index } 2022 + \text{index } 2023)]}{\text{index } 2023}$

Exemple : un bail d'habitation conclu le 15 février 2019, entré en vigueur le 1^{er} mars 2019 avec un loyer de base de 750 €.

Il faut procéder en deux étapes :

La première est d'indexer simplement, à savoir 750 € (loyer de base) x 126,86 (indice-santé de février 2023) / 108,78 (indice-santé de février 2019), soit 874,66 €.

AUSSI LONGTEMPS QUE LE BAIL SE POURSUIT ET QUE LE LOGEMENT N'A PAS DE PEB OU PAS DE CERTIFICAT PEB VALABLE, LE MÉCANISME DE CORRECTION DOIT ÊTRE APPLIQUÉ.

Puis d'indexer selon le facteur correcteur dont voici le calcul :

$$50\% \times 118,74 (\text{indice février } 2022) + 126,86 (\text{indice février } 2023) / 126,86 (\text{indice février } 2023)$$

$$50\% \times 1,93599 = \mathbf{0,96799} \text{ (il faut comptabiliser jusqu'à 5 décimales)}$$

$$874,66 \times \mathbf{0,96799} = 846,66 \text{ €.}$$

A partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer indexé exigible est de 846,66 €.

- Si la date anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction suivant est d'application : $50\% \times \frac{[(\text{index } 2021 + \text{index } 2022)]}{\text{index } 2022}$

Exemple : un bail d'habitation conclu le 15 septembre 2019 qui entre en vigueur le 1^{er} octobre 2019 avec un loyer de base de 750 €.

Il faut à nouveau travailler en deux étapes :

D'abord nous calculons l'indexation normale :

Nous estimons l'index de septembre 2023 (base 2013) à 129,96.

$$750 \text{ € (loyer de base)} \times 129,96 (\text{indice-santé supposé pour septembre } 2023) / 108,58 (\text{indice de base septembre } 2019), \text{ soit } 897,68 \text{ €.}$$

Puis l'indexation selon le facteur correcteur :



GETTY IMAGES

$50 \% \times 112,29$ (indice de septembre 2021)
 + $124,92$ (indice de septembre 2022) /
 $124,92$ (indice de septembre 2022)

$50 \times 1,8989 = \mathbf{0,94945}$.

$897,68 \times \mathbf{0,94945} = 852,30 \text{ €}$.

A partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer indexé exigible sera de 852,30 €.

> **Habitation sans PEB valable ou avec coefficient E ou F.**

- Si la date anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} janvier 2023 et le 30 septembre 2023, le facteur de correction suivant est d'application : index 2022/index 2023.

Exemple : un bail d'habitation conclu le 15 février 2019, entré en vigueur le 1^{er} mars 2019 avec un loyer de base de 750 €.

Il faut procéder en deux étapes à nouveau :

D'abord, nous calculons l'indexation « ordinaire » :

750 € (loyer de base) $\times 126,86$ (indice-santé de février 2023) / $108,78$ (indice-santé de février 2019), soit un montant de 874,66 €.

Ensuite nous appliquons le coefficient correcteur :

$118,74$ (indice de février 2022) / $126,86$ (indice-santé de février 2023), ce qui donne **0,93599**.

$874,66 \text{ €} \times \mathbf{0,93599} = 818,67 \text{ €}$.

A partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer indexé sera de 818,67 €.



- ▶ • Si la date anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction suivant est d'application : $\text{index 2021} / \text{index 2022}$.

Exemple : un bail d'habitation conclu à la date du 15 septembre 2019, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019 avec un loyer de base de 750 €.

A nouveau, il faut procéder en deux étapes :

D'abord, nous calculons l'indexation « ordinaire » :

Nous supposons un indice-santé pour septembre 2023 (pas encore connu à ce jour) à 129,96.

$750 \text{ € (loyer de base)} \times 129,96 \text{ (indice-santé estimé pour septembre 2023)} / 108,58 \text{ (indice-santé de septembre 2019)}$, ce qui fait un montant de 897,68 €.

Puis l'indexation selon le facteur correcteur :

$112,29 \text{ (index septembre 2021)} / 124,92 \text{ (index septembre 2022)} = \mathbf{0,89889}$.

$897,68 \text{ €} \times \mathbf{0,89889} = 806,92 \text{ €}$.

A partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer indexé exigible est d'un montant de 806,92 €.

Ajoutons encore quelques observations à propos de l'application des facteurs de correction :

1. Le facteur de correction doit uniquement être appliqué aux contrats de bail concernant la résidence principale du locataire, qui sont entrés en vigueur avant le 1^{er} octobre 2022.

Les facteurs correcteurs ne concernent pas l'indexation des loyers des contrats entrés en vigueur à partir du 1^{er} octobre 2022.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux logements sociaux et aux logements étudiants.

DES RECOURS ONT ÉTÉ INTRODUITS PAR LE SNPC CONTRE LES LÉGISLATIONS DES TROIS RÉGIONS EN VUE D'UNE ANNULATION PURE ET SIMPLE DEVANT LA COUR CONSTITUTIONNELLE.

2. Aussi longtemps que le contrat de bail est en cours et que l'habitation ne dispose pas de PEB ou n'a pas un PEB positif, les facteurs de correction trouveront à s'appliquer.

3. Dans l'hypothèse où, après le 1^{er} octobre 2023, l'habitation reçoit un meilleur score PEB, alors il y aura potentiellement un autre facteur de correction, voire plus de facteur de correction du tout.

> 3.A. Si l'habitation dispose désormais d'un certificat PEB avec coefficient A+, A, B ou C, le bailleur peut à partir de cet instant indexer le loyer sans tenir compte des facteurs de correction.

> 3.B. Si l'habitation dispose désormais d'un certificat PEB avec coefficient D (au lieu de E ou F), le bailleur peut indexer avec un autre facteur de correction.

Attention que toutefois, le bailleur ne pourra pas indexer le loyer pour les trois mois qui précèdent sa demande si, à ce moment-là, il ne disposait pas d'un PEB positif.

Ainsi par exemple, si au 1^{er} octobre 2023, le logement disposait d'un PEB avec coefficient E et qu'il obtient par la suite, au 1^{er} février 2024, un PEB avec coefficient C, le bailleur de ce logement pourra indexer sans coefficient correcteur à partir du 1^{er} février 2024 seulement, et pas pour les trois mois qui précèdent sa demande puisque, durant cette période-là, il n'avait pas encore son PEB coefficient C.

Par contre, si le même bailleur réclame seulement l'indexation au 1^{er} mai 2024, alors il peut remonter jusqu'au 1^{er} février 2024 puisqu'à cette date, son coefficient PEB était dans les conditions requises (voir aussi infra, le point 5).

4. Pour les indexations relatives aux habitations énergivores (label D ou pire) ou celles sans certificat PEB entre le 1^{er} octobre 2022 et le 30 septembre 2023, la date de la demande est déterminante. Le loyer de ces bâtiments peut être indexé à partir du 1^{er} octobre 2023, en tenant compte des facteurs correcteurs.
5. Si le locataire peut être indexé, mais que le bailleur néglige de lui demander cette indexation au moment où elle est exigible, ce dernier peut alors exiger le supplément des index non-réclamés pour le mois de la demande et les trois mois qui précèdent celle-ci.
6. Si votre certificat PEB n'a pas de coefficient/label, il faut alors considérer son score énergétique et voir sa correspondance avec le label.

DES RECOURS TOUJOURS D'ACTUALITÉ !

On ne peut conclure cet article sans rappeler que des recours ont été introduits par le SNPC contre les législations des 3 régions en vue d'une annulation pure et simple devant la Cour constitutionnelle et ils restent d'application.

L'objectif est d'obtenir une annulation pure et simple de toutes ces mesures et de récupérer dès lors une indexation pleine avec un calcul normal.

Les procédures sont malheureusement très longues et aucune décision n'est attendue dans les prochaines semaines. ■

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

**AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES**

**DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE**

**SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL**

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



**Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA**

 RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

 +32 (0) 81/44.13.21

 SOGESA@SOGESA.BE

 WWW.SOGESA.BE



A I S B • S I K B

Agence Immobilière sociale à Bruxelles

25 ans d'expérience

La solution pour vous libérer de la gestion locative
Sans frais de gestion / Loyers garantis / P.I. exonéré

www.aisb.be - aisb@aisb.be - 02 262 32 43

 **Lift invest. Ascenseurs et Escalators**

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

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



PARTICIPEZ À NOTRE ACTION

« STOP PRÉCOMPTE »

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



Les propriétaires bruxellois réclament des comptes aux communes qui ont augmenté leurs additionnels au précompte immobilier depuis les dernières élections

Chers propriétaires,

Vous venez d'être informés de l'impôt cadastral (précompte immobilier) à payer pour 2023 ; quelle n'a pas été votre surprise ! Cela gonfle fort !

En 5 ans, la taxation des propriétaires bruxellois a augmenté de 34,2 % en moyenne.

Rien que sur cette année, l'augmentation est de 17 % ou un supplément d'impôt de 133 millions pour les 19 communes bruxelloises en 2023.

C'est bien la part communale du précompte immobilier qui a explosé.

Nous voulons réagir et appelons les propriétaires à participer à des actions citoyennes en signant une demande d'interpellation au conseil communal.

Le but est de demander des comptes aux bourgmestres et échevins qui ont haussé les impôts.

C'est une grande nouveauté : des citoyens qui demandent des comptes sur la (mauvaise) gestion communale.

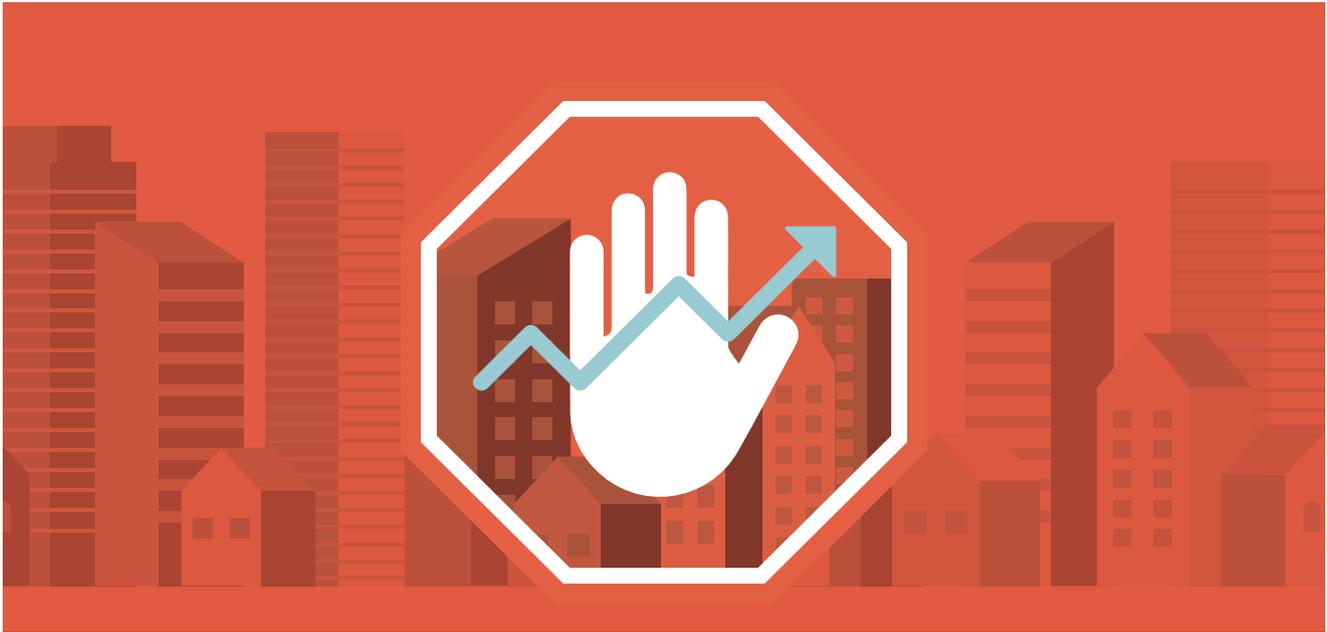
Il y a bien des communes situées au nord comme au sud, qui n'ont pas augmenté les additionnels parce qu'elles ont su contenir leurs dépenses : **Auderghem, Bruxelles (ville), Etterbeek, Koekel-**

berg, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre.

Malheureusement pour les Bruxellois, il y a un bien plus grand nombre de communes qui ont décidé d'augmenter cet impôt plutôt que de contenir les dépenses ; en voici la liste :

Communes qui ont augmenté les additionnels au précompte immobilier depuis 2018

	Augmentation nominale précompte immobilier	indexation
1. ANDERLECHT	+ 28,3 %	+ 50,2 %
2. FOREST	+ 27,9 %	+ 49,7 %
3. IXELLES	+ 25,0 %	+ 46,3 %
4. SCHAERBEEK	+ 23,6 %	+ 44,7 %
5. EVERE	+ 18,7 %	+ 39,0 %
6. WOLUWE-SAINT-LAMBERT	+ 18,5 %	+ 38,7 %
7. JETTE	+ 18,2 %	+ 38,4 %
8. SAINT-GILLES	+ 16,6 %	+ 36,5 %
9. MOLENBEEK-ST-JEAN	+ 16,1 %	+ 35,9 %
10. BERCHEM-ST-AGATHE	+ 16,0 %	+ 35,8 %
11. WATERMAEL-BOITSFORT	+ 10,4 %	+ 29,5 %
12. GANSHOREN	+ 8,4 %	+ 26,9 %



Les propriétaires ne peuvent pas se croiser les bras au risque de voir d'autres communes qui suivent ce mauvais exemple, à Bruxelles comme en Wallonie ou en Flandre.

Le but de l'action est également d'éviter de nouvelles charges fiscales sur tout le secteur immobilier.

20 SIGNATURES AU MOINS

Nous sommes autorisés à interroger les pouvoirs communaux au sujet des recettes communales et dès lors également au sujet de la principale recette communale : la taxation au précompte immobilier.

Ces 20 signatures sont nécessaires pour pouvoir déposer l'interpellation citoyenne ; nous contacterons les propriétaires qui sont prêts à se faire connaître au SNPC.

INTERPELLATIONS CITOYENNES

L'objectif principal de ces interpellations est d'amener les pouvoirs communaux à faire un audit de fonctionnement avant toute augmentation d'impôt.

La totalité des décisions prises par les conseils communaux d'augmenter les additionnels ont pour seule justification « *Vu les finances communales,*

il convient d'élever la perception des centimes additionnels »

C'est un peu se foutre du monde : comme si les propriétaires n'avaient rien à dire et que leurs finances étaient infinies. ■

i POUR PARTICIPER À L'ACTION

> www.snpc-nems.be/precompte

EN WALLONIE AUSSI !

Si la situation est particulière à Bruxelles compte-tenu du grand nombre de communes qui ont augmenté le précompte, le phénomène est également présent en Wallonie.

Jemeppe-sur-Sambre : +18,6% cette année

Floreffe : +5,36%

Andenne : +3,70%

Le SNPC-NEMS n'exclut pas des actions également en Wallonie et sera attentif à la mobilisation des propriétaires qui se manifesteront.

Si 3 communes seulement sont concernées, il ne faut pas minimiser l'importance du signal que donneront les propriétaires en se manifestant. Cela ne manquera pas de faire réfléchir les élus à l'approche des différents scrutins qui se dérouleront dans les 12 prochains mois, parmi lesquels des élections ...communales !

A bon entendeur.



COMPRENDRE LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

Par Patrick WILLEMS, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Tout propriétaire est attentif au précompte immobilier qu'il doit payer chaque année. Bien que le montant de celui-ci soit loin d'être anodin, il n'est pas facile de comprendre comment celui-ci est calculé. Tentative d'explication pour vous aider à y voir plus clair !

Le précompte immobilier équivaut à un pourcentage du revenu cadastral (RC) indexé de votre habitation. Le pourcentage du précompte varie en fonction du lieu où est situé le bien puisque, outre la région, chaque province et chaque commune ajoute une taxe qui leur revient constituée de ce qu'on appelle les « centimes additionnels ».

AU DÉPART DU CALCUL : LE REVENU CADASTRAL DE L'IMMEUBLE

Le revenu cadastral (RC) est le revenu locatif fictif que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette (puisque l'on en retire un montant forfaitaire pour l'entretien et les réparations : 40% pour les immeubles bâtis et 10% pour les terrains d'un an du bien immeuble) au moment de référence.

Jusqu'à aujourd'hui ce moment de référence est le 1^{er} janvier 1975.

Pour compenser le fait qu'il n'y a plus eu de péréquation depuis 1979 (qui avait vu l'administration ajuster le revenu cadastral sur base de la situation au 1er janvier 1975), le RC est automatiquement adapté depuis 1991 à l'indice des prix à la consommation. Attention, celui-ci n'est pas le même que l'indice santé qui est appliqué pour le calcul des loyers.

Un revenu cadastral de base de 1000 euros constitue donc un revenu cadastral indexé de 2091,5 euros en 2023.

LA PART COMMUNALE EST BIEN LA PLUS IMPORTANTE DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER

L'IMPÔT RÉGIONAL ET LES CENTIMES ADDITIONNELS

Le revenu cadastral indexé (2091,5 euros pour notre exemple) va servir de montant de base pour l'application de l'imposition prélevée par les régions, provinces et communes.

L'impôt régional

Basé sur le revenu cadastral indexé, chaque région applique un pourcentage et prendra ainsi sa part du précompte immobilier. **L'impôt est de 1,25% pour la Wallonie et pour Bruxelles-Capitale. Le taux pour la Flandre est de 3,97%.**

Pour notre bien "exemple" dont le RC de base est de 1000 euros, l'impôt régional pour notre bien sera donc de :

- > $2091,5 \times 1,25 \% = 26,14$ euros s'il est situé en Wallonie ou à Bruxelles
- > $2091,5 \times 3,97 \% = 83,03$ euros s'il est situé en Flandre

Vous constaterez ci-dessous que le taux plus important appliqué par la Flandre est compensé avantageusement par le très faible taux appliqué par les provinces flamandes.

Les additionnels provinciaux et communaux

A cet impôt régional, les provinces (l'agglomération pour Bruxelles) et les communes vont venir ajouter une taxe supplémentaire qui va directement alimenter leur caisse. Elle consiste elle-aussi à un pourcentage qui s'applique sur le RC indexé multiplié par le taux régional (1,25 %).

Comme vous pouvez le voir avec les exemples ci-dessous, la part communale est bien la plus importante du précompte immobilier, d'où l'incidence importante de l'augmentation par certaines communes.

- > Concrètement, si on imagine notre bien situé à Wavre en Province de Brabant Wallon, **les additionnels provinciaux appliqués par la Province de Brabant Wallon sont de 1150** (le taux de multiplication sera de 11,50)

On va donc multiplier le 2091,5 € x 1,25% (taux régional) x 11,50. La part provinciale de votre précompte sera ainsi de 300,65 euros.

La commune de Wavre, elle, applique des additionnels de 1680.

On va donc multiplier le 2091,5 € x 1,25% (taux régional) x 16,80. La part communale de votre précompte sera ainsi de 439,21 euros.

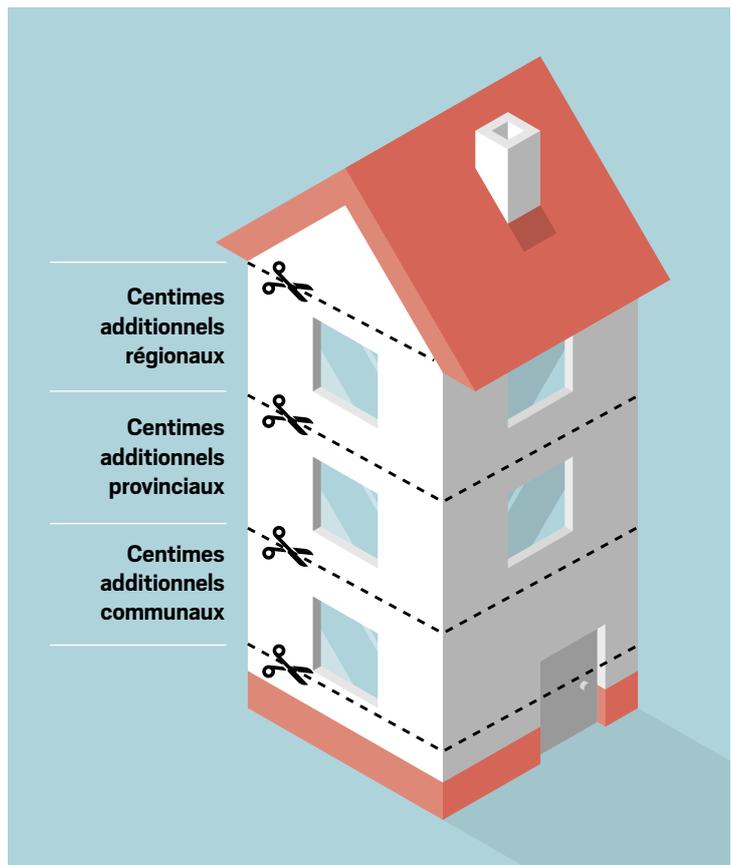
En synthèse, pour notre exemple d'un bien au revenu cadastral de base de 1000 euros, indexé en 2023 à 2091,5 euros situé à Wavre, le précompte à payer pour 2023 sera de :

26,14 € (Région wallonne) + 300,65 € (Province du Brabant Wallon) + 439,21 € (commune de Wavre) = 766 euros

- > De même, prenons un **exemple sur la Région bruxelloise pour un bien situé à Ixelles dont le revenu cadastral est de 1000 euros, indexé en 2023 à 2091,5 euros.**

Au profit de la Région de Bruxelles-Capitale (taux de 1,25 %) : $2091,5 \text{ €} \times 1,25 \% = 26,14 \text{ €}$

Au profit de l'Agglomération (centimes additionnels : 989) : $2091 \times 1,25 \% \times 9,89 = 258,52 \text{ €}$



Au profit de la commune (centimes additionnels : 3450) : $2091,5 \times 1,25 \% \times 34,50 = 901,83 \text{ €}$

Le précompte sera de 1186,49 euros

- > Prenons enfin **un exemple en Flandre pour un bien situé à Gand dont le revenu cadastral est de 1000 euros, indexé en 2023 à 2091,5 euros.**

Au profit de la Région flamande (taux de 3,97 %) : $2091,5 \text{ €} \times 3,97 \% = 83,03 \text{ €}$

Au profit de la province (centimes additionnels en Flandre Orientale : 148,47) : $2091 \times 3,97 \% \times 1,4847 = 123,25 \text{ €}$

Au profit de la commune (centimes additionnels à Gand : 717,9) : $2091,5 \times 3,97 \% \times 7,179 = 596,09 \text{ €}$

Le précompte sera de 802,37 euros

Avec ces quelques explications, j'espère que le revenu cadastral, sa composition et son calcul sont plus clairs pour vous et qu'il vous permettra de faire les vérifications utiles ! ■



RENDRE SON LOCATAIRE HEUREUX TOUT EN RÉDUISANT SON PRÉCOMPTÉ IMMOBILIER, C'EST POSSIBLE !

Par Judith Lopez, formatrice/consultante en gestion locative et photographe immobilier.



Plusieurs communes en Belgique ont décidé d'augmenter le précompte immobilier des immeubles situés sur leur territoire. Trois d'entre elles sont situées en Région Wallonne (Andenne, Jemeppe-Sur-Sambre et Floreffe) et neuf autres dans la Région de Bruxelles- Capitale (Anderlecht, Forest, Ixelles,...).

Ne serait-il toutefois pas merveilleux de connaître un moyen de diminuer cette taxe tout en rendant son locataire heureux ?

Si vous avez répondu par l'affirmative, lisez alors la suite sans attendre !

AVANT TOUTE AUTRE CHOSE : QU'EST-CE QUE LE PRÉCOMPTÉ IMMOBILIER EXACTEMENT ?

C'est un impôt régional que vous devez payer sur les biens immobiliers dont vous êtes propriétaires (en ce compris votre immeuble d'habitation propre).

Cet impôt est aussi souvent appelé « cadastre » car il se calcule sur base du revenu cadastral de votre bien.

QUEL EST LE LIEN ENTRE LE PRÉCOMPTÉ IMMOBILIER ET LA MISE EN LOCATION D'UN BIEN ?

A priori il n'y en a aucun d'autant plus qu'il est interdit pour un propriétaire de répercuter le coût du précompte immobilier à son locataire dans le cadre d'un bail d'habitation.

IL EST INTÉRESSANT DE SAVOIR QUE LE FISC PEUT OCTROYER UNE RÉDUCTION DU PRÉCOMPTÉ IMMOBILIER EN FONCTION DE LA SITUATION DE L'OCCUPANT DE L'HABITATION.

Cependant, il est intéressant de savoir que le fisc peut octroyer une réduction du précompte immobilier en fonction de la situation de l'occupant de l'habitation (qu'il soit propriétaire ou locataire).

Quelques exemples de réduction : réduction pour enfants à charge, personne handicapée, invalide de guerre,...

Cette réduction ne profite pas au propriétaire mais bien au locataire grâce à qui elle est octroyée.

Concrètement, le locataire concerné pourra directement déduire le montant de la réduction du précompte immobilier de son loyer.

Attention, cette réduction n'est pas automatique mais doit faire l'objet d'une demande !

- > **En Région de Bruxelles-Capitale**, seul le propriétaire peut faire la demande.
- > **En Région Wallonne**, le locataire et le propriétaire peuvent tous deux faire la demande.

QUE POUVONS-NOUS EN CONCLURE ?

Pour être franche, le propriétaire n'y gagne rien puisque ce qu'il gagne d'un côté, il le perd de l'autre.

Cependant, outre le fait qu'il s'agit d'un droit pour le locataire, je préfère personnellement rendre mon locataire heureux plutôt que de faire fi de cette réduction.

Enfin, terminons par un petit conseil : pour éviter des discussions avec votre locataire, je vous suggère de déterminer à l'avance dans votre contrat les modalités pratiques de cette réduction telles que la personne qui effectuera la démarche et la date à laquelle le loyer sera réduit. ■

Publications du SNPC-NEMS



ABC du revenu cadastral

Constatant une péréquation cadastrale rampante à l'initiative de plusieurs communes en Région de Bruxelles-Capitale, le SNPC-NEMS a souhaité publier cette brochure « ABC du revenu cadastral » afin de guider au mieux les propriétaires dans le dédale des droits et obligations qui sont les leurs en la matière.

Aurélien Bortolotti y dénonce à bon droit la pente glissante de la recherche de matières imposables sur les biens immobiliers qui pourrait décourager des investisseurs potentiels. Il fournit dans le même temps la documentation nécessaire à la compréhension et à la contestation du revenu cadastral et de sa revalorisation, modèles de lettre à l'appui.

Enfin, l'auteur y aborde le revenu cadastral des biens situés à l'étranger et expose les conséquences fiscales de ceux-ci en Belgique pour leurs propriétaires.

.....
Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 34.90 € (+frais de port d'un montant de 6,25 €)

→ Commandes sur www.snpc-nems.be
(onglet "La boutique")



DÉCLARATION CONCERNANT LA TAXE DE SÉJOUR ET PROTECTION DES DONNÉES

Par Aurélien BORTOLOTTI, avocat fiscaliste au barreau de Liège



Une ville avait adopté une taxe de séjour. Suivant le règlement-taxe, le fait générateur vise le séjour des personnes non inscrites, pour le logement où elles séjournent, au registre de population ou au registre des étrangers.

FAITS

Le fait générateur de la taxe de séjour est l'absence de domiciliation des personnes dans le bien.

Le contribuable, propriétaire d'un logement situé sur le territoire de la ville, a reçu une demande de renseignements intitulée « Formulaire de déclaration à compléter par le contribuable relatif à : Taxe de séjour – Exercice 2022 ».

ARGUMENTS DU CONTRIBUABLE

A. Le contribuable se plaint que le formulaire lui demande de fournir des données pour tous les occupants de son bien, que ceux-ci y soient domiciliés ou non.

Or, le règlement communal du 22 octobre 2019 qui institue ladite taxe de séjour prévoit (en son article 2) que le fait générateur de la taxe est précisément l'absence de domiciliation dans le bien.

Il dénonce également que ce formulaire lui demande de mentionner, pour chaque occupant à qui il met son bien à disposition ou à qui il le donne en location, les informations suivantes : a) nom et prénom de cet occupant, b) date de

naissance de l'occupant ainsi que c) la date d'entrée et de sortie du bien par cet occupant.

Or, la taxe est perçue en fonction du nombre d'occupants par an (la taxe est en effet annuelle et forfaitaire par occupant pour ce qui concerne le type de logement dont le plaignant est propriétaire – article 3 du règlement communal). La collecte des données susvisées relatives à chaque occupant lui semble dès lors superflue.

La collecte des données relatives aux personnes domiciliées dans son bien lui paraît donc illicite.

ARGUMENTS DE LA COMMUNE

L'objectif de la taxe est de corriger le déséquilibre créé entre la partie de la population domiciliée sur le territoire de la Ville et contribuant aux finances de celle-ci d'une part et la partie de la population non domiciliée qui n'y contribue pas d'autre part.

Le règlement pointe en ce sens la nécessité de combler le manque à gagner (centimes additionnels) relatif à des immeubles affectés à l'usage de logements au profit de personnes non domiciliées

sur son territoire et non à l'usage de logements au profit de personnes domiciliées sur le territoire de la ville.

La décision de l'autorité de protection des données

1. L'autorité va d'abord se pencher sur la recevabilité de la plainte.

Elle considère que le contribuable est une personne concernée :

« que le plaignant est une personne concernée au sens où les données qu'il doit fournir relativement aux occupants de son bien sont également des données relatives à son bien et donc indirectement, des données le concernant. Indiscutablement, l'identité des occupants est liée à son bien, de même que les dates d'entrée et de sortie de chaque occupant. S'agissant de la date de naissance des occupants qui, à première vue, peut sembler exclusivement concerner l'occupant et non le plaignant, la Chambre Contentieuse considère au départ de l'interprétation large qu'il convient de donner à la notion de « donnée à caractère personnel » et à l'appui de la position adoptée par le Groupe 29 sur ce concept que la date de naissance de l'occupant doit également être considérée comme concernant le plaignant ».

Elle énonce qu'il était même du devoir du contribuable de dénoncer la situation. Cela placerait le contribuable dans une situation délicate.

Elle considère ensuite que la demande de renseignements consiste en un traitement de données à caractère personnel appelées à figurer dans un fichier, de surcroît probablement partiellement automatisé un fois les données renvoyées à la Ville.

2. Dans un second temps, elle va se pencher sur le caractère licite de la procédure.

D'une part, elle énonce que pour l'application du règlement communal et la perception de la taxe de séjour instituée, la notion « d'occupants » doit être comprise comme n'incluant pas les personnes domiciliées dans les biens visés.

Or, le contribuable devait renseigner tous les occupants qu'ils soient domiciliés ou non dans le bien.

Elle considère que :

« En demandant aux propriétaires concernés tels le plaignant de lui communiquer des données personnelles concernant des occupants domiciliés auprès d'elle, la Ville collecte prima facie, des données personnelles sans disposer d'une base de licéité qui la justifie. »

D'autre part, la demande de renseignement apparaît comme excessive. Ainsi, elle n'aperçoit pas, prima facie, en quoi la date de naissance de l'occupant est nécessaire à l'établissement du nombre d'occupants dans le bien sauf si l'âge de l'occupant devait entrer en ligne de compte dans la perception de ladite taxe. Il en va de même pour les nom et prénom des occupants ainsi que des dates d'entrée et de sortie.

3. L'autorité adresse donc un avertissement à la ville.

CONCLUSIONS

Nous avons souvent entendu des auteurs que le droit fiscal primait sur la protection des données au motif d'un intérêt public supérieur.

Force est de constater qu'il n'en est rien. Cette décision en est la preuve.

Certaines communes doivent revoir rapidement les demandes de renseignements ainsi que leur procédure.

En ce qui concerne les contribuables, l'autorité de protection des données n'a aucune compétence sur l'annulation ou le dégrèvement de la taxe. Ils doivent, quoi qu'il arrive, contester la taxe d'abord par une réclamation administrative et en cas de réponse négative ou d'absence de décision de cette autorité, introduire une requête judiciaire devant le tribunal.

La décision a toutefois le mérite de rappeler que nul n'est au-dessus de la loi. ■



DANS QUEL ÉTAT DES BIENS DONNÉS EN LOCATION PEUVENT ÊTRE RÉCUPÉRÉS PAR DES BAILLEURS !

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

Loin de nous de vouloir généraliser l'état dans lequel les locataires laissent les biens loués lors de la fin de leur bail soit suite à un renon soit suite à une procédure en résiliation de bail avec souvent à la clé des arriérés de loyers.

Mais il faut savoir à l'occasion montrer que des locataires peuvent avoir des comportements inacceptables et casser le mythe comme quoi tous les locataires seraient parfaits respectant pleinement leurs obligations et tous les bailleurs des mauvais et des exploités.

Nous ne pouvons dès lors que regretter que ces dernières années, à chaque fois que les législations sont modifiées (et à Bruxelles principalement) c'est chaque fois au détriment des droits des bailleurs sans prendre en compte les problèmes qu'ils peuvent rencontrer : arriérés de loyers, dégâts locatifs etc.

Par ailleurs, nous attirons l'attention des bailleurs sur le fait pour leur locataire de s'opposer à leur venue dans les lieux, soit dans le cadre du droit de visite prévu dans les baux, soit pour permettre l'accès d'un corps de métier pour effectuer des travaux au lieux loués, quelquefois même à la demande du locataire. Ceci est un mauvais signe pouvant induire le fait que le locataire n'occupe pas les lieux en bon père de famille et même pire !

Au besoin, si le locataire persiste dans son refus et quelques fois après nombre de rendez-vous fixés puis annulés ou encore

devant porte close nonobstant ce qui avait été convenu, il faut alors l'appeler devant le Juge de Paix et demander à ce dernier une vue des lieux en compagnie de son expert.

UN STUDIO À LIÈGE

Des montants importants étaient dus par le locataire et une procédure fut introduite devant le Juge de Paix compétent. Un jugement par défaut fut rendu résiliant le bail aux torts et griefs du preneur avec condamnation aux sommes dues, expulsion, etc.

Le locataire ne quitta pas les lieux spontanément avec état des lieux de sortie etc. et il fallu le faire expulser dont coût supplémentaire pour le bailleur de 1.500 €.

Et dans quel état les lieux furent récupérés !

UN STUDIO À NAMUR

A nouveau des montants importants étaient dus par le locataire mais il refusait aussi l'accès à son studio à la copropriété, des travaux devant être faits en toiture pour remédier justement à une infiltration en toiture.

Le bailleur a également dû introduire une procédure devant le Juge de Paix et a obtenu

un jugement de résiliation, condamnation aux sommes dues, expulsion, etc.

Le locataire étant aux abonnés absents pour les opérations de fin de bail, le bailleur a dû requérir un huissier pour procéder à l'expulsion, ce qui fut impossible, sauf pro forma tenant compte de l'état des lieux.

Le bailleur, outre des frais d'expulsion, a dû faire intervenir une société spécialisée pour vider et nettoyer les lieux. ■



↑ Studio à Liège et Studio à Namur ↓



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



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

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

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

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

LE RÉSEAU EN FIBRE OPTIQUE : UN ENJEU CRUCIAL POUR LES SYNDICS

Interview de **Matthias Bodson** de Proximus



Plus stable, plus rapide et conçu pour les 50 prochaines années : le réseau en fibre optique poursuit son déploiement en Belgique. Voici ce que doivent savoir les syndics et les copropriétés pour en profiter pleinement.

Faciliter le quotidien des syndics et le déploiement du réseau en fibre dans leurs immeubles : c'est la priorité de Matthias Bodson et de la Syndic Team de Proximus. « Nous nous appuyons sur une vraie connaissance de leur métier et de leur réalité. C'est primordial pour le déploiement du réseau en fibre optique, car les syndics et copropriétés doivent gérer l'équipement de leurs immeubles, indispensable pour la connexion de tous les appartements. Ces travaux d'équipement sont assez légers mais il faut s'y préparer suffisamment tôt. »

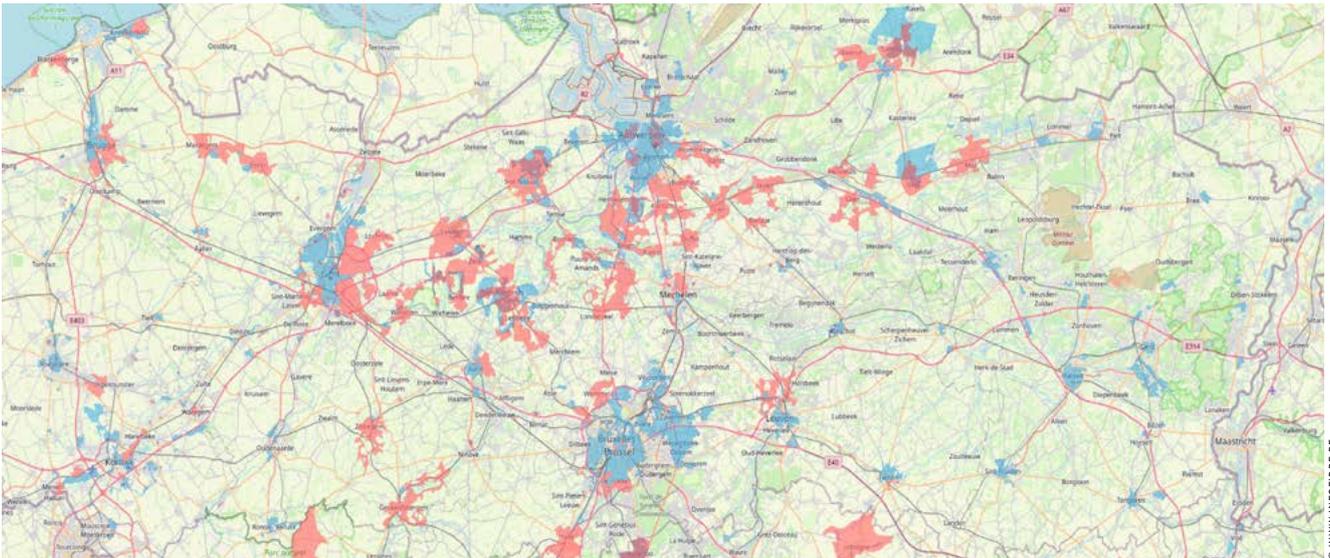
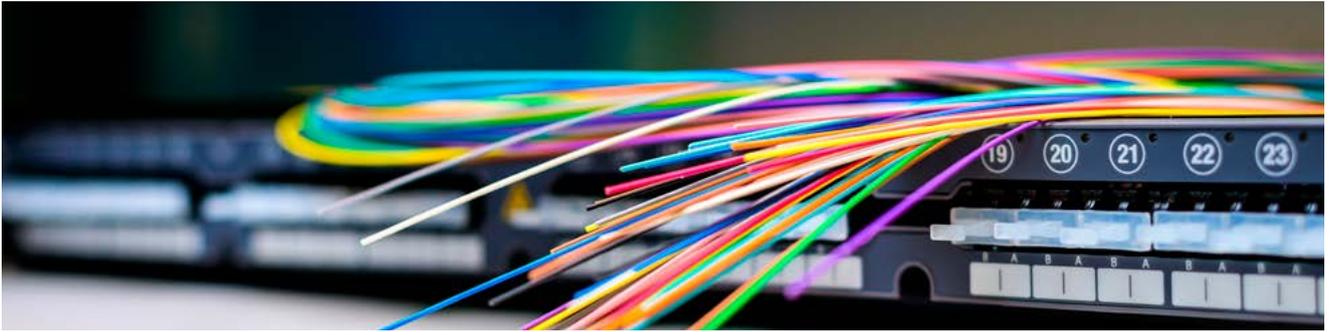
LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE : ESSENTIEL ET GRATUIT

« Outre un débit bien plus élevé et donc un internet beaucoup plus rapide, la fibre optique apporte plus de stabilité et de qualité à de nombreux services indispensables pour les habitants : télétravail, cours en ligne, domotique, systèmes de télésurveillance pour les seniors, télévision... », explique Matthias. « D'autres services essentiels pour un immeuble, son syndic et sa copropriété passent par les mêmes lignes fixes. Comme la gestion de l'ascenseur, l'ouverture des portes et des barrières, les parlophones, l'alarme incendie ou encore le relevé à distance des index de consommation. »

Aujourd'hui, 1.500.000 ménages et entreprises sont connectables au nouveau réseau, dans plus de 50 grandes villes, dont Bruxelles, Charleroi, Liège, Gand, Anvers, Mons ou encore Namur. « Nous comptons couvrir 70 % du territoire belge et tous les immeubles en copropriété du pays en 2028 », ajoute Matthias. « Durant les cinq premières années de déploiement, les opérations d'équipement des immeubles et des logements sont entièrement gratuites. De plus, il s'agit d'un réseau ouvert, vous avez le choix actuellement entre 38 opérateurs. Donc l'équipement à la fibre optique ne s'accompagne pas d'une obligation de devenir client Proximus. »

LA FIN DE L'ANCIEN RÉSEAU

L'arrivée de la fibre optique entraîne aussi la mise hors service de l'ancien réseau cuivre. « Le réseau cuivre utilisé aujourd'hui pour internet, la téléphonie, la télévision et certains services de gestion d'immeuble sera coupé. Donc les immeubles qui utilisaient ce réseau en cuivre et qui ne passent pas à la fibre n'auront plus accès à ces abonnements. Cette désactivation s'effectue dans un cadre légal strict. Nous devons informer l'IBPT, le régulateur des télécoms, deux ans à l'avance. Et nous sommes obligés de respecter la date précise de



© WWW.INFOFIBRE.BE

déconnexion du réseau, sans exception possible. Lors du déploiement de la fibre à Liège, la copropriété d'un immeuble ne voulait pas en entendre parler. Trois jours après la déconnexion du réseau en cuivre, ils ont demandé en urgence d'équiper leur immeuble, ce que nous avons fait mais avec moins de flexibilité pour le cheminement du câblage dans leur immeuble. »

L'IMPORTANCE DU RAPPORT TECHNIQUE

Ce cheminement du réseau dans les immeubles est décrit dans un rapport technique remis aux syndicats. « Ce cheminement du câblage peut être ajusté. Il est donc important que les syndicats et copropriétés réagissent vite au rapport technique et dialoguent dès le début avec nos équipes pour anticiper au maximum. Un dernier conseil pour les syndicats ? Dès que le nouveau réseau arrive dans votre ville, demandez dès que possible un mandat de l'assemblée générale pour agir dans les temps et éviter des démarches plus compli-

quées. Et quand tout est installé, pensez à activer les services passant par la fibre optique. »

OÙ TROUVER LES INFORMATIONS ?

« Vu sa gratuité et son énorme valeur ajoutée, le réseau en fibre optique est un vrai plus pour votre immeuble. N'hésitez pas à consulter notre site et la page Fiber de votre ville pour plus d'informations pendant les travaux ! », conclut Matthias. ■

① www.proximus.be/fiber

[La fibre arrive dans votre ville](#)

Toutes les infos sur le déploiement de la fibre en Belgique sur le site de l'IBPT www.infofibre.be.

COMMENT SÉLECTIONNER SON LOCATAIRE SANS DISCRIMINATION ?

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



Vous allez prochainement mettre en location votre bien immobilier entièrement remis à neuf. Au moment de rédiger l'annonce, vous imaginez déjà le locataire idéal dont vous rêvez : celui qui paiera régulièrement son loyer, prendra soin de votre bien et avec qui vous pourrez entretenir une relation saine et courtoise.

« **D**evant votre clavier ou la plume à la main, vous hésitez. En effet, vous avez déjà eu des expériences malheureuses dans le passé et vous souhaitez faire le meilleur choix. Dès lors, comment allez-vous annoncer le bien sur le marché et surtout quels critères allez-vous pouvoir utiliser pour sélectionner votre locataire.

L'INTERDICTION DE DISCRIMINER DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT

Il n'est pas besoin de rappeler que la loi interdit toute forme de discrimination fondée sur le critère de la race, les convictions religieuses ou philosophiques, le handicap, l'âge ou l'orientation sexuelle, l'état de santé, la fortune, les caractéristiques physiques, l'état civil, la composition des ménages, les convictions politiques, les convictions syndicales, la naissance ou l'origine et la condition sociale, que ce soit dans l'accès ou logement ou dans d'autres domaines. Cela signifie par exemple que vous ne pouvez pas refuser de louer votre immeuble à une personne uniquement parce qu'elle est de confession musulmane ou de refuser de faire visiter votre appartement aux personnes avec enfants.

Selon les enquêtes menées par UNIA (Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances) la discrimination dans l'accès au logement reste très importante en Belgique et particulièrement pour le logement privé c'est-à-dire pour l'habitation. Ainsi, en 2022 les discriminations constatées par UNIA relèvent des critères d'état de fortune (42,7%), la race (27,2%) et le handicap (13,9%). Précisons immédiatement que la discrimination ne doit pas nécessairement être intentionnelle c'est-à-dire volontaire. Un propriétaire pourrait être l'auteur de discrimination sans le vouloir, en pensant qu'il est légitimement en droit de choisir sur base de critères personnels. Dès lors, pour vous éviter d'être en tort, voici quelques recommandations.

LA RÉDACTION DE L'ANNONCE

Lorsque vous rédigez votre annonce (à afficher sur le bien ou à diffuser sur les différents médias et réseaux), vous devez déjà être attentif à éviter les catégories. En effet, votre annonce doit rester neutre et préciser systématiquement le prix du loyer et une estimation des charges. Il est interdit de préciser dans l'annonce des critères qui sont discriminants. Il est également tout à fait irrégulier de faire varier le prix du loyer

en fonction du candidat. Voici quelques exemples d'annonces qui pourraient être jugées discriminantes : « CPAS s'abstenir », « Uniquement étudiants », « Femme seule uniquement », « pas d'enfant », « couple uniquement », « fonctionnaire uniquement », « végétarien uniquement » etc.

L'interdiction de discrimination sur base des critères rappelés ci-avant n'implique pas que votre annonce ne puisse pas préciser de critères objectifs. Ce serait le cas par exemple si votre bien dispose d'un permis de location pour une personne seule. Votre annonce peut donc naturellement préciser que le bien est mis en location pour une personne seule.

LA VISITE

Votre annonce est faite et vous commencez à recevoir des demandes de visite. Si vous recevez beaucoup de sollicitations, vous pourriez être tenté de débiter immédiatement la sélection des candidats. Prenez cependant garde à plusieurs choses. La première est qu'à ce stade, vous ne pouvez pas conditionner la visite à l'envoi d'un dossier de candidature. Nous le verrons plus tard mais ce n'est qu'après la visite que vous pourrez demander des documents justificatifs notamment des revenus. Vous ne pouvez donc pas demander d'abord des garanties avant d'accepter que le candidat ne visite les lieux. De la même manière, vous ne pouvez pas interroger le candidat sur sa situation personnelle ou financière avant de fixer la visite. Cela ne signifie pas que toute personne qui souhaite une visite est en droit d'en exiger une. Vous êtes libre de refuser de faire visiter votre bien à une ou plusieurs personnes mais vous devez pouvoir justifier d'un critère objectif par exemple vous pouvez refuser une visite à une famille de 4 personnes car votre permis de location ne permet de louer qu'à un adulte, vous pouvez aussi refuser une visite à un candidat qui paraît manifestement farfelu ou peu fiable. Dans notre premier exemple, le critère est objectif, le bien n'est pas adapté à ce candidat et ce n'est pas vous qui avez déterminé la règle. Il est donc particulièrement utile

de mentionner les critères objectifs dès l'annonce.

La question de l'annulation d'une visite prévue peut s'avérer délicate. En effet, si vous acceptez une visite, vous devez être prudent si vous souhaitez l'annuler. Vous devrez pouvoir justifier la raison pour laquelle elle a été annulée et ne peut être le cas échéant refixée. Une évidente discrimination interdite est par exemple d'annuler la visite à un ou une candidate qui se présenterait et dont l'apparence physique ou les signes convictionnels ne vous conviennent pas. Vous êtes toutefois libre de considérer qu'une personne n'est pas sérieuse et en conséquence ne pas poursuivre avec elle. Par exemple, si elle annule la visite en dernière minute, ne donne pas suite à vos propositions de date ou ne se présente pas le jour du rendez-vous. En toute hypothèse, si vous annulez une visite ou si vous refusez un candidat, vous devez lui en préciser la raison et il est préférable que ce motif ne soit pas le fruit de votre imagination mais bien le critère légitime sur base duquel vous avez pris cette décision.

LES INFORMATIONS QUI PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES – CE QUE DIT LA LOI

Une fois la visite réalisée, vous êtes en droit de demander à votre candidat une série de documents pour justifier de sa situation. Le plus souvent, le bailleur voudra s'assurer de sa situation financière par rapport au montant du loyer et des charges. Notons que les Régions ont des législations différentes sur lesquelles il n'est pas inutile d'insister. En effet, la loi prévoit expressément les documents que le bailleur est en droit d'exiger après la visite.

EN RÉGION WALLONNE, L'ARTICLE 6 DU DÉCRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION DISPOSE QUE :

« Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination. Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en



VOUS POUVEZ SÉLECTIONNER LE LOCATAIRE DE VOTRE CHOIX, IL EST TOUTEFOIS INTERDIT D'EXCLURE LA CANDIDATURE D'UNE PERSONNE SUR BASE D'UN CRITÈRE DISCRIMINANT INTERDIT PAR LA LOI.

► vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents:

1^o nom et prénom du ou des candidats preneurs;

2^o un moyen de communication avec le candidat;

3^o l'adresse du candidat;

4^o la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;

5^o la composition de ménage;

6^o l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;

7^o le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;

8^o la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Cet article est d'ordre public. »

A BRUXELLES, LES ARTICLES 200 BIS ET SUIVANTS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT DISPOSENT :

« Article 200 bis : Dispositions générales

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire et l'agent immobilier sélectionne librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur

Article 200 ter : Données exigibles du candidat preneur

§ 1^{er} Le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

1^o avant la visite :

a) le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;

b) un moyen de communication avec le candidat preneur ;

2^o à l'appui de la candidature :

a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer ;

b) le nombre de personnes qui composent le ménage pour vérifier que le bien loué est approprié au vu de sa surface ;

3^o en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :

a) tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;

b) l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal compte tenu de la protection du logement familial visée dans le Code civil.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1^{er}. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de l'Autorité de Protection des Données et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.

§ 4. Les données à caractère personnel relatives aux candidats preneurs ne peuvent être conservées par le bailleur, à quelque titre que ce soit, que pendant une durée maximale de 6 mois nécessaire à l'examen de leur candidature, ainsi que, le cas échéant, pendant une durée maximale de 10 ans nécessaire à la gestion du contentieux relatif à une éventuelle discrimination.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires peuvent être conservées pendant toute la durée des baux correspondants et jusqu'à 5 ans après, ainsi que, le cas échéant, pendant une durée maximale de 10 ans nécessaire à la gestion du contentieux relatif à une éventuelle discrimination.

Article 200quater : Sans préjudice de l'article 200ter, § 1^{er}, avant la conclusion du contrat de bail, le candidat preneur peut exiger une visite. »

LES INFORMATIONS QUI PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES – CE QU'IL FAUT EN RETENIR

Le lecteur aura remarqué les quelques différences entre les textes et plus particulièrement le fait que la Région de Bruxelles a été plus loin dans la précision des moments auxquels le propriétaire peut exiger certaines informations et documents. Certains éléments peuvent être demandés avant la visite, d'autres après et certains uniquement pour rédiger le contrat de bail. Quoi qu'il en soit, en terme de critère financier, si la Région de Bruxelles prévoit : « le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer », la Région Wallonne permet d'exiger : « le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur, la preuve du paiement des trois derniers loyers. ».

Une petite précision légistique est à faire : la loi précise ce que le bailleur est en droit d'exiger sans pouvoir aller au-delà en principe. Néanmoins, libre au candidat preneur d'étoffer son dossier de candidature avec tous les éléments qu'il estimerait nécessaire. Le bailleur ne peut cependant pas imposer davantage que la loi et ne peut pas inviter expressément à étoffer le dossier de candidature.

Avant de clôturer la question des documents à recevoir, il convient de préciser que le bailleur doit solliciter la même chose à l'égard de tous les candidats et ne pas faire de distinction par catégorie. Il n'est pas autorisé par exemple de demander 6 mois de preuves de revenus pour une personne bénéficiant d'allocations de remplacement et 3 mois pour une personne occupée professionnellement. Cette remarque est surtout importante à Bruxelles où le texte laisse une certaine marge de manœuvre à l'inverse du texte wallon.

LE MOMENT DE CHOISIR

Vous avez rédigé votre annonce, vous avez réalisé les visites et réceptionné les dossiers de candidature. Vient désormais le moment de choisir. Le droit de sélectionner librement et retenir le locataire de votre choix est précisé dans chaque texte législatif. Vous êtes

libre de choisir votre locataire et c'est votre droit. Toutefois, vous devez le faire sans discrimination. Cela ne signifie pas que vous devez prendre un candidat plutôt qu'un autre, bien au contraire. Une raison objective est par exemple que vous décidez de ne pas retenir un candidat car vous estimez que son niveau de revenu n'est pas suffisant pour le montant du loyer et des charges (par exemple des revenus de 1.300 euros et un loyer de 1.500 euros). Vous pouvez décider un candidat plutôt qu'un autre pour des raisons subjectives par exemple vous avez eu un bon feeling avec un couple, un autre est une relation de travail, un étudiant est recommandé par un proche, vous êtes plus sensible à la situation d'une famille qui a un bébé et qui est dans une situation plus pressante etc. Il en va de votre liberté de choisir pour autant que le critère soit légitime.

EN GUISE DE CONCLUSION

Discriminer c'est principalement ne pas accorder les mêmes chances à tout le monde. L'égalité des chances commande de ne pas fixer des critères interdits par la loi pour faire le choix de votre locataire. Comme nous l'avons précisé, la discrimination n'est pas nécessairement volontaire ou intentionnelle. Nous vous recommandons dès lors de fixer des critères objectifs et non discriminants jusqu'au moment où chacune des personnes intéressées par votre logement aura pu valablement faire valoir ses chances à devenir votre locataire, c'est-à-dire jusqu'à la transmission de son dossier. Ce n'est en définitive que sur base du dossier transmis à analyser avec objectivité et de vos critères subjectifs que vous pourrez décider sans risque d'être suspectés de discrimination. Rappelons-le avec force : vous pouvez sélectionner le locataire de votre choix, il est toutefois interdit d'exclure la candidature d'une personne sur base d'un critère discriminant interdit par la loi. ■

i Pour la version informatique :

- > www.unia.be
- > www.egalite.cfwb.be
- > equal.brussels



LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES EN WALLONIE : QUI SOMMES-NOUS ?

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



Vous êtes propriétaire d'un logement en Wallonie et souhaitez vous décharger de la gestion locative de celui-ci ? Vous êtes également sensible au manque criant de logements accessibles à toutes les bourses ? Cet article est pour vous !

Il existe, en Belgique, un besoin criant de logements décents pour les ménages qui connaissent des difficultés de tout type, notamment financières. Le secteur du logement d'utilité publique ne suffit pas pour prendre en charge l'ensemble de ces familles. L'offre doit donc être stimulée par d'autres moyens.

C'est ce qui a initié la création des agences immobilières sociales sur l'ensemble du territoire belge.

Une agence immobilière sociale (AIS) est une ASBL agréée dont la mission essentielle est de faciliter l'accès à un logement de qualité à prix réduit à des personnes en situation de précarité, à revenus modestes ou moyens.

Elle agit en tant qu'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire et permet la mixité sociale au sein des quartiers, en évitant les ghettoïisations qui caractérisent parfois le logement public.

Les agences immobilières sociales wallonnes ont été créées par un arrêté de l'Exécutif de la Région wallonne du 29 juillet 1993. Elles ont donc tout juste 30 ans.

Il y a 33 AIS en Wallonie. 31 sont financées par la Région wallonne et 2 par la Communauté germanophone depuis le 01/01/2020.

Son territoire d'action est déterminé par les communes qui en sont membres. Une commune ne peut adhérer qu'à une seule AIS. Ce n'est pas le cas, par exemple, pour les AIS bruxelloises où les 23 AIS couvrent la totalité des 19 communes bruxelloises.

Seules 8 communes wallonnes sur les 262 existantes n'ont pas encore souhaité adhérer à notre système. Ce qui signifie que 97 % du territoire wallon est couvert par nos activités.

Depuis le début de la dernière législature, soit 2018, le parc locatif des agences immobilières sociales a connu une croissance annuelle moyenne de 8% et réalise donc une progression cumulée de plus de 31 %.

Nous gérons actuellement un peu moins de 9.000 logements et visons l'objectif de 10.000 logements en gestion d'ici 2024.

LE PROPRIÉTAIRE QUI NOUS CONFIE UN LOGEMENT BÉNÉFICIE DE NOMBREUX SERVICES :

- > La recherche et la sélection du locataire ainsi que les visites du logement ;
- > La rédaction, la signature et l'enregistrement du bail. L'établissement des états des lieux ;
- > La vérification de la souscription par le locataire d'une garantie locative et



SHUTTERSTOCK

- > d'une assurance incendie logement ;
- > Le paiement du loyer dès la première location et ce même en cas de vide locatif ;
- > L'établissement, l'envoi et la gestion des décomptes des charges ;
- > La gestion et la supervision des petits travaux et entretiens qui sont à charge du locataire (entretien des tuyauteries et robinets, entretien de la chaudière, ramonage de la cheminée, ...)
- > Conseil, assistance et coordination pour les travaux à charge du propriétaire, notamment en vue d'une amélioration de la performance énergétique du logement ;
- > L'accompagnement social et technique du locataire durant toute la durée de l'occupation via des visites régulières ;
- > La remise en état du logement entre deux locataires ;
- > À la fin du mandat de gestion, la restitution du logement dans l'état des

lieux initial, hors vétusté et usure locative normale ;

- > La prise en charge de toute action relative à un conflit locatif, y compris devant la justice de paix.

LE PROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIE AUSSI D'UNE SÉRIE D'AVANTAGES FISCAUX :

- > La réduction complète du précompte immobilier pour le propriétaire personne physique ;
- > La réduction partielle pour le propriétaire personne morale ;
- > Une possible réduction d'impôts régionale pour les travaux de rénovation ;
- > Un taux de TVA réduit à 12% pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf qui est mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation ;
- > Un taux de TVA réduit à 6% pour la démolition d'un bâtiment rési- ▶



L'AIS AGIT EN TANT QU'INTERMÉDIAIRE ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE ET PERMET LA MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DES QUARTIERS, EN ÉVITANT LES GHETTOISATIONS QUI CARACTÉRISENT PARFOIS LE LOGEMENT PUBLIC.

- ▶ dentiel ou non et la reconstruction de logements mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation.

CERTAINES AIDES FINANCIÈRES SONT DISPONIBLES :

- > Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) accorde des prêts à taux 0% et des subventions non-remboursables, aux propriétaires qui effectuent des travaux de réhabilitation ou de restructuration dans des logements inoccupés. Le logement doit être confié à une AIS pour une durée minimale de 9 ou 15 ans ;
- > La Société wallonne du crédit social (SWCS) accorde des prêts à taux 0% aux propriétaires désireux d'effectuer des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie dans des habitations construites depuis plus de 15 ans ;
- > Les primes habitations pour rénover un logement en vue d'atteindre le label de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) de niveau A (WALLORENO) sont notamment accessibles aux propriétaires qui mettent le logement à disposition d'une AIS pendant minimum 9 ans.

QUELS SONT LES AVANTAGES POUR LES LOCATAIRES QUI NOUS SOLLICITENT ?

Tout ménage à revenus précaires (catégorie 1), modestes (catégorie 2) ou moyens (catégorie 3) peut s'adresser à

une AIS pour constituer un dossier de candidature au logement à condition de ne pas détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf si ce logement est en vente, est non améliorable ou inhabitable ou si sa gestion est confiée à un opérateur immobilier.

Les avantages de louer auprès d'une AIS sont nombreux :

- > Le loyer est inférieur au marché locatif privé ;
- > Tous les logements répondent aux exigences de sécurité et de salubrité de la Région wallonne ;
- > Les AIS veillent à la performance énergétique des logements proposés ;
- > Le médiateur social de l'AIS accompagne le locataire pour une occupation adéquate du logement et l'oriente vers d'autres services en cas de difficultés ;
- > Il bénéficie d'une assistance en cas de problème technique dans le logement ;
- > Comme l'AIS est l'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, une bonne relation entre les parties est assurée ;
- > L'AIS accepte la constitution d'une garantie locative venant d'un CPAS.

Les avantages sont donc nombreux, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Mais nous pensons que la liste des avantages en faveur des propriétaires doit s'enrichir de nouveaux incitants. Cela fera l'objet d'un prochain article. ■

Liens utiles :

- > Le site de l'UWAIS : <https://www.uwais.be/>
- > Prêts et subventions du FLW : <https://www.flw.be/emprunter/travaux/aides-aux-bailleurs/>
- > SWCS : <https://www.swcs.be/relover/que-proposons-nous/>
- > WALLORENO : <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/55659.pdf?ID=55659>



UN RENDEZ-VOUS A NE PAS MANQUER !

UNE LARGE GAMME DE SERVICES POUR LE SYNDIC ET TOUS LES ACTEURS DU SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Le Salon de la Copropriété est un événement à ne pas manquer pour quiconque s'intéresse de près ou de loin à la copropriété. L'événement a lieu chaque année en novembre à Brussels-Expo et attire de nombreux visiteurs: des syndicats, des professionnels de l'immobilier mais aussi des copropriétaires. Une centaine d'exposants vous y attendent qui offrent des services dans tous les domaines de la copropriété ; de la porte d'entrée à la toiture en passant par la façade, de la gestion des comptes aux nouveautés énergétiques et aux divers contrôles techniques obligatoires.

Les visiteurs peuvent obtenir des informations et des conseils juridiques gratuits sur des sujets tels que la loi sur la copropriété, la gestion des copropriétés et le rôle du syndic...

L'équipe du SNPC sera également présente pour vous informer au mieux.

L'entrée au Salon de la Copropriété, l'accès aux conférences et les avis juridiques sont gratuits pour tous les visiteurs !
Plus d'infos sur www.salondelacopropriete.be

En outre, le Congrès national des Syndics a lieu en mezzanine avec des conférences données par des experts du secteur sur des thèmes spécifiques à la copropriété. Les syndicats suivent ces cours magistraux dans le cadre de la formation permanente de l'IPI.

Les copropriétaires, y compris les présidents et les conseils de copropriété de nombreux immeubles à appartements en Belgique, voient dans le Salon une occasion unique d'approfondir leurs connaissances et d'en apprendre davantage sur la gestion de leurs immeubles.

Info pratique

Date
jeudi 16 novembre 2023

Heures d'ouverture
de 09h30 à 18h30

Adresse
Brussels-Expo Palais 10
Sq de la Belgique 1 - Bruxelles



RISQUES DE REQUALIFICATION DE REVENUS IMMOBILIERS ?

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



Des investissements effectués par des personnes physiques dans des « *kots d'étudiants* » sont fréquemment une « cible » pour l'Administration des finances.

L'Administration a soumis à la Cour d'appel de Bruxelles un litige concernant un couple qui avait acquis en indivision un immeuble comprenant 32 « kots d'étudiants » et un appartement. Le couple avait affecté l'appartement à son habitation. L'acquisition de l'ensemble avait été financée avec un emprunt dont les intérêts débiteurs dus à la banque ont été déduits des loyers perçus afférents aux « kots ». Ces loyers comprenaient divers postes : le loyer afférent au *studio*, le loyer du mobilier garnissant le studio, outre un montant forfaitaire pour les consommations courantes et les frais d'entretien des parties communes (cuisine, salle-à-manger, salle de bain et sanitaires).

L'argument principal de l'Administration, pour soutenir que ces revenus locatifs étaient à qualifier de revenus professionnels, était fondé sur l'existence de l'emprunt, a été rejeté en première instance. L'arrêt d'appel du 7 mars 2023, a confirmé ce jugement de première instance, et souligne que

« ...le seul fait de devoir recourir à l'emprunt ne pourrait suffire à établir que les revenus locatifs revêtiraient nécessairement un caractère professionnel, cette interprétation pouvant aboutir à qualifier distinctement les revenus perçus, non pas en fonction de l'existence (ou non) d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pouvant constituer une occupation continue et habituelle, mais bien en fonction ou non de l'existence (ou non) d'un patrimoine familial. ... ».

La volonté de taxer ces revenus locatifs en revenus professionnels (avec toutes les conséquences qui en découlent, non seulement en matière d'impôts directs mais aussi sur le plan du droit social) implique pour l'Administration de soumettre une démonstration d'une organisation d'activités suivies de gestion d'un patrimoine.

L'arrêt observe :

« ...on pourrait conclure à l'existence d'une **occupation lucrative** en relevant le caractère répétitif d'opérations réalisées par les contribuables. Or, le fait de percevoir des loyers ne constitue pas une « occupation » », soit un ensemble d'opérations. ... ».

L'Administration devait avoir perçu en degré d'appel l'audace de sa thèse des revenus professionnels pour tenter de soutenir cette thèse subsidiaire devant la Cour d'appel selon laquelle les revenus litigieux étaient en tout cas à considérer comme des revenus divers au sens de l'article 90,1° du Code des impôts sur les revenus. Mais dans ce cas d'espèce, cet argument a également été rejeté par la Cour d'appel qui rappelle que

« ...selon la jurisprudence de la Cour de cassation, que la cour fait sienne, les revenus de biens immobiliers donnés en location ne peuvent être qualifiés de revenus divers » (Cour de Cassation 4 octobre 2013, F.12.0023.F).

Cet article 90,1° du Code des impôts sur les revenus visant les revenus divers énonce notamment :

«...les bénéfiques ou profits, quelle que soit leur qualification, qui résultent, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ... ».

Cette thèse de « revenus divers » est ainsi heureusement balayée.

L'arrêt d'appel, qui confirme le jugement de première instance du 2 septembre 2016, observe aussi que l'Administration devait établir dans sa thèse principale de revenus professionnels

«...un ensemble d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer une occupation continue et habituelle et qui, excédant les limites de la gestion normale d'un patrimoine privé, présenteraient un caractère professionnel... ».

Ce libellé met en exergue la difficulté de distinction entre ces notions de revenus professionnels et de revenus divers. Ces décisions soulignent la prudence de l'analyse à établir en fonction des éléments de fait.

La Cour, après le relevé des 14 obligations mentionnées dans les baux à charge des locataires pour la vie en proximité des étudiants locataires, a écarté l'affirmation administrative selon laquelle les propriétaires ont dû mettre en place

«... une gestion (qui) se distinguerait d'un suivi de logements destinés à la résidence principale. ... ».

Cet arrêt de principe retient que le fait de louer une chambre meublée et de prévoir des pièces de vie commune ne peut être considéré comme un « service », consistant un « ensemble d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer une occupation lucrative ».

Ces décisions judiciaires attirent l'attention sur l'importance de la constitution d'un dossier étayé avec circonspection devant éliminer l'établissement d'un suivi quasi permanent des locations pour parer à toute tentative de requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels.

L'arrêt donne également une leçon de prudence quant à l'importance factuelle de gestion d'un patrimoine par ces termes

CET IMPORTANT ARRÊT DONNE ÉGALEMENT UN ENSEIGNEMENT DE PRUDENCE, CAR LES SERVICES FISCAUX SONT À L'AFFÛT DE SITUATIONS TANGENTES.

«...un bon père de famille est censé conserver, accroître et faire fructifier son patrimoine, de sorte qu'est « normale » une gestion qui s'avère rentable. ... ».

La notion de « spéculation » invoquée par l'Administration est également rejetée, la Cour observant qu'à la supposer établie «...elle ne pourrait suffire à requalifier les revenus en revenus provenant d'une occupation professionnelle... ». L'arrêt fonde le rejet de cette notion dans ce cas d'espèce en se bornant à reprendre l'essentiel de l'article 90,1° évoqué ci-dessus qui énonce notamment

« les revenus divers sont sans préjudice des dispositions du... 8,10, les bénéfiques ou profits, quelle que soit leur qualification, qui résultent, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ou de services rendus à des tiers, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exclusion des opérations de gestion normale d'un patrimoine privé consistant en biens immobiliers, valeurs de portefeuille et objets mobiliers ».

Dans un arrêt du 30 mai 2013 (Journal de droit fiscal 2013, p.121), la Cour d'appel de Bruxelles avait relevé notamment que

«...L'importance d'un patrimoine immobilier et les différents actes de gestion qu'il implique ne le transforment pas **automatiquement** en patrimoine professionnel et les opérations que sa gestion nécessite, en prestations professionnelles... ».

Cet important arrêt donne également un enseignement de prudence, car les services fiscaux sont à l'affût de situations tangentes et peuvent, voire sont contraints, de prendre en considération dans une analyse globale tous les éléments de fait qui sont propres au contribuable concerné dont notamment sa profession. ■



Bail à loyer - Région wallonne



Bonjour,

Il y a deux ans j'ai signé un bail de résidence principale avec un locataire seul.

Il vient de me téléphoner pour me dire que sa compagne va venir habiter chez lui.

Est-ce que je suis obligé d'accepter cette personne comme locataire ?

Dois-je faire un nouveau bail ?

Merci d'avance pour votre aide.

N.D.

Liège



Chère Madame,

Si votre locataire se marie avec cette personne ou fait une déclaration de cohabitation légale avec elle auprès de la commune, vous n'aurez pas le choix et cette personne acquerra, automatiquement du fait de leur mariage ou de leur déclaration de cohabitation légale, le droit d'être votre locataire.

Vous pourrez alors officialiser cette situation en rédigeant un avenant au bail initial et bien préciser dans cet avenant que cette nouvelle locataire sera solidairement et indivisiblement tenue avec votre ancien locataire de tous les droits et obligations du bail.

Si, en revanche, votre locataire ne se marie pas avec elle ou ne fait pas avec elle une déclaration de cohabitation légale, vous n'êtes pas obligée de l'accepter comme second locataire. Dans ce cas, il n'y aura aucune relation juridique entre vous et cette personne et le jour où votre locataire signataire du bail mettra fin à son bail, elle devra également quitter les lieux loués.

Bien cordialement.

Le service juridique

Copropriété



Madame, Monsieur,

Mon locataire a des remarques à faire au niveau de la tenue de l'immeuble et souhaiterait en faire part à l'assemblée générale des copropriétaires.

A-t-il le droit de communiquer au syndic des points à mettre à l'ordre du jour ?

Quel est le délai pour communiquer les points à mettre à l'ordre du jour ?

Bien à vous.

R.D.

Bruxelles



Cher Monsieur,

La loi impose au syndic de communiquer à tout occupant - propriétaire ou non (par exemple un locataire) et ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale - la date de l'assemblée générale afin qu'il puisse par écrit poser ses questions ou formuler ses remarques en ce qui concerne les parties communes. Cette communication se fait par mode d'affichage dans un endroit bien visible dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic communiquera ensuite ces remarques et questions à l'assemblée générale

Par ailleurs, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période statutaire de 15 jours durant laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu

Bien cordialement.

Le service juridique

Nos publications > www.snpc-nems.be > onglet "La boutique"

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

Comment les obtenir ?

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

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

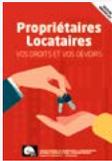
Les baux et brochures vous seront envoyés par la poste dès réception de votre paiement.

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,25 €* *(8,80€ à partir de 2 pièces)	33,75 €
Moniteur de qualité de l'air (secteur)	Membre SNPC	36,50 €	6,25 €	42,75 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,25 €	60,75 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	30,00 €	6,25 €	36,25 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	60,00 €	8,80 €	68,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	24,00 €	6,25 €	30,25 €

Les ouvrages

	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles Membre SNPC : 45,40 € Port : 8,80 € Total membre : 54,20 €		Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie Membre SNPC : 47,90 € Port : 8,80 € Total membre : 56,70 €
	ABC de l'achat d'un immeuble Membre SNPC : 29,90 € Port : 5,20 € Total membres : 36,15 €		ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €
	La copropriété en poche NOUVELLE EDITION Membre SNPC : 29,90 € Port : 8,80 € Total membres : 38,70 €		Devenir syndic bénévole avec le SNPC Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,25 € Total membres : 35,15 €
	ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 6,25 € Total : 35,25 €		ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,25 € Total membres : 40,25 €
	ABC de la répartition des charges Membre SNPC : 36,00 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €		Le petit manuel de l'entretien locatif Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	Le petit manuel de la défense en justice Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,20 € Total membres : 9,20 €		Le petit manuel de la mise en location Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	ABC du bail commercial Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €		ABC du revenu cadastral Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €



Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*	211,71*	209,89*	210,97*	210,54*	212,41*	213,40*				

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*	152,42*	152,50*	152,94*	154,14*	154,90*	154,29*	156,55*	158,28*	158,83*
2022	162,42*	163,15*	163,57*	164,32*	165,22*	166,28*	168,11*	169,94*	171,64*	175,76*	175,10*	175,72*
2023	175,87*	174,31*	175,60*	174,09*	174,98*	174,62*	176,17*	177,00*				

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*
2021	133,27*	133,32*	133,52*	133,97*	134,04*	134,43*	135,48*	136,16*	135,61*	137,61*	139,13*	139,61*
2022	142,76*	143,40*	143,78*	144,43*	145,23*	146,16*	147,76*	149,37*	150,87*	154,49*	153,91*	154,45*
2023	154,59*	153,21*	154,34*	153,02*	153,80*	153,49*	154,85*	155,58*				

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*	123,68*	124,92*	127,92*	127,44*	127,89*
2023	128,00*	126,86*	127,80*	126,70*	127,35*	127,09*	128,22*	128,82*				

Service d'indexation des loyers

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE pour les copropriétés bruxelloises



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

VOTRE SYNDIC PEUT DEMANDER UN QUICKSCAN ÉNERGÉTIQUE !

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

Contactez-le au **0800 85 775**
facilitateur@environnement.brussels
 Facilitateur Bâtiment Durable



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

👉 Voir page 39