

DOSSIER COPROPRIÉTÉ

L'IMPORTANCE DES STATUTS DES COPROPRIÉTÉS

> p. 6

**PLANS D'ACTION
CLIMATIQUE :
CALENDRIERS
DES OBLIGATIONS
POUR LES
PROPRIÉTAIRES**

> p. 26

**Droit de
préférence
du locataire**

> p. 22

**Le partage d'énergie :
un plus pour
les copropriétés**

> p. 16

**La recette
d'une mise en
demeure réussie**

> p. 36

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

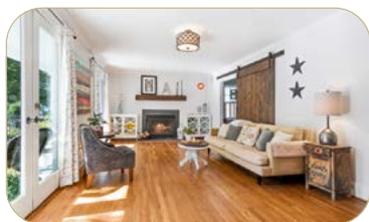
Souhaitez-vous trouver LA solution pour **simplifier la gestion** de vos biens immobiliers et **réduire votre charge de travail** ?

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

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



En savoir plus :
+32 2 343 42 77



Nous prenons tout en charge :

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

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

Votre agence immobilière sur Bruxelles et ses environs !

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

ÉDITORIAL

- > Eric Mathay. Une grande perte pour le SNPC mais aussi pour les propriétaires et les copropriétaires **4**

DOSSIER COPROPRIÉTÉ

- > L'importance des statuts des copropriétés et la place du nouveau règlement d'ordre intérieur **6**
- > Isolation du toit d'une copropriété, à charge de qui ? **12**
- > Le partage d'énergie : un plus pour les copropriétés **16**
- > La fibre optique à la conquête de la Belgique « Ceux qui n'installent pas la fibre à temps, risquent d'être bientôt à court de réseau » **20**

RÉGION BRUXELLOISE - VENTE

- > Un nouveau droit de préférence pour le locataire à Bruxelles à compter du 1^{er} janvier 2024. **22**

PROPRIÉTÉ

- > Plan Air-Climat-Energie (PACE), législations régionales et échéances pour les propriétaires **26**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Bruxelles : comment indexer les loyers des logements avec un PEB E, F et G ? **31**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > La recette d'une mise en demeure réussie **36**

LES CONFÉRENCES DU SNPC **38**

CONFÉRENCE DE L'UIPI **39**

P'TIT CRI DES LECTEURS **40**

NOS PUBLICATIONS **41**

INDICES-SANTÉ **42**

LES SERVICES DU SNPC **43**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **44**



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.

ERIC MATHAY

UNE GRANDE PERTE POUR LE SNPC MAIS AUSSI POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES

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

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) mais aussi les propriétaires et les copropriétaires viennent de perdre un de leurs plus fervents défenseurs.

Ce 27 septembre est décédé Eric Mathay qui fut pendant près de 10 ans le président de la Régionale bruxelloise du SNPC outre le fait d'être le trésorier de notre association.

Nous ne rappellerons jamais assez que les dirigeants du SNPC exercent leurs fonctions bénévolement sans émoluments, jetons de présence, etc. Cela mérite d'être souligné.

Bien que membre du SNPC depuis de nombreuses années, c'est à partir de 2013 qu'il a souhaité s'engager de manière plus active dans la défense des propriétaires et des copropriétaires.

Cela l'a amené à siéger aussi au sein du Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL).

Membre du Conseil d'administration du SNPC, il accepta donc de devenir président de sa Régionale bruxelloise mais savait-il à quoi il s'engageait ?

En effet, la législature 2019-2024 fut pleine de mauvaises surprises pour les bailleurs et Eric

Mathay y a fait face avec le soutien plein et entier des services du SNPC.

Tout au long de ces quatre dernières années, il fut à la pointe du combat pour contrer les attaques contre les bailleurs que ce soit au niveau du CCL mais aussi au cours de nombreux contacts avec les cabinets ministériels concernés et également dans les médias.

Il porta ainsi les recours du SNPC mais aussi de Verenigde Eignenaars contre les décrets et ordonnances toujours en cours visant à supprimer ou plafonner l'indexation des loyers suivant le niveau de PEB.

Lui-même propriétaire et copropriétaire, il savait de quoi il parlait.

Sans des engagements désintéressés comme celui d'Eric Mathay, le SNPC serait incapable de mener ce type d'action. Nonobstant ses problèmes de santé, il a fait face. Nous ne lui exprimerons jamais assez notre reconnaissance.

Eric Mathay était réviseur d'entreprises de profession, Régent de la Banque Natio-



nale, ancien membre du Comité d'Audit de la Banque Européenne d'Investissements et ancien membre du Conseil et du Comité exécutif de l'Institut des réviseurs d'entreprises. C'était un homme de caractère et de conviction attaché à la propriété immobilière et convaincu que plus l'offre de logements serait importante grâce aux bailleurs privés mieux pourraient être rencontrées les attentes de logements de nombre de nos concitoyens.

Son seul regret, sans doute, que les propriétaires et les bailleurs ne soient pas plus conscients des menaces les concernant et ne se mobilisent pas davantage.

Merci Eric pour tout ce que tu as fait et pour le temps consacré à la défense des propriétaires et des copropriétaires. ■



L'IMPORTANCE DES STATUTS DES COPROPRIÉTÉS ET LA PLACE DU NOUVEAU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

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



Parce que c'est la loi. L'article 3.84, alinéa 2 prévoit que tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent les principes de la copropriété forcée (CC. 3.78 à 3.100) doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété ainsi que par un règlement d'ordre intérieur. L'article 3.85, § 1 et § 3 en explique le contenu. Reste donc aux Associations de copropriétaires de s'exécuter et d'appliquer une loi impérative.

Nous ne répèterons jamais assez à nos membres et aux copropriétaires en général l'importance des statuts des copropriétés et du règlement d'ordre intérieur (R.O.I).

La vie dans les copropriétés est régie non seulement par des dispositions prévues dans la loi sur la copropriété qui est impérative mais également pour toutes les particularités propres aux immeubles en copropriété, par les statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur (R.O.I).

Ces documents remis par les notaires dans le cadre des opérations d'achat-vente d'appartements ne sont pas anodins mais malheureusement trop souvent ceux qui entrent «en copropriété» les négligent pour ne les découvrir qu'ultérieurement et non sans quelques surprises parfois très désagréables.

Ce n'est pas dans la loi que seront précisés par exemple les quotités ou encore les affectations permises dans l'immeuble ou encore le fait de savoir si le rez-de-chaussée va par-

ticiper ou non aux frais d'ascenseur alors même qu'il n'en aurait aucun usage.

En d'autres termes, si les statuts (acte de base et/ou règlement général de copropriété) ne prévoient pas d'exclusion, le rez devra participer aux frais d'ascenseurs suivant ses quotités ou autre modalité de répartition des charges.

Les statuts (acte de base et règlement général de copropriété) sont opposables aux tiers et donc aux acquéreurs potentiels qui seraient bien inspirés avant d'acheter un bien en copropriété de lire attentivement lesdits statuts pour savoir quels seront demain leurs droits et obligations.

Il en va de même pour le règlement d'ordre intérieur (R.O.I).

Le SNPC ne répètera jamais assez l'intérêt qu'il y a - surtout pour les copropriétés anciennes (plus de la moitié des copropriétés en Belgique sont antérieures à 1970) - de mettre leurs statuts en conformité. Et au-delà de tenir compte de l'évolution de la législation, de voir inscrites les modifications apportées dans un docu-

ment actualisé et opposable aux tiers, dont les acquéreurs. Ces modifications peuvent être apportées par exemple aux quotités, au mode de répartition des charges, à l'interdiction de faire des locations Airbnb, etc.

QUEL DOIT ÊTRE LE CONTENU DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR ?

Pour ne pas semer la confusion dans les esprits, nous ne reviendrons pas sur l'évolution de la législation en matière de copropriété depuis 1994 et notamment en ce qui concerne les adaptations apportées successivement au contenu des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et du règlement d'ordre intérieur (R.O.I).

Les modifications apportées en 2018 avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 fixent le contenu des statuts et du ROI. Il faut en retenir qu'un certain nombre de dispositions qui historiquement se trouvaient dans le règlement général de copropriété se trouvent dorénavant dans le R.O.I (ex : fonctionnement de l'assemblée générale, désignation et missions du syndic, etc.).

Pourquoi ? Tout simplement parce que ces règles sont purement et simplement la transposition de dispositions légales impératives et que le législateur a voulu éviter qu'à chaque modification législative, les statuts et plus précisément le règlement général de copropriété doivent être modifiés avec les frais qui en découlent. Pour rappel, en effet, les statuts doivent faire l'objet d'un acte authentique avec transcription pour être opposables aux tiers. Cette opération génère des frais, ce qui n'est pas le cas du R.O.I, pour lequel un acte sous-seing privé suffit.

a) Les statuts proprement dits (acte de base et règlement général de copropriété)

L'acte de base et le règlement de copropriété (article 3.85, §1^{er}), qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique suivi d'une transcription.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la

IL EST INDISPENSABLE DE DISPOSER DE STATUTS ACTUALISÉS ET OPPOSABLES AUX TIERS DONT AUX FUTURS ACQUÉREURS.

quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base (pour les nouvelles copropriétés)

Le règlement de copropriété doit comprendre au minimum :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges ;

Pratiquement, toutes les règles importantes et propres à la copropriété - que l'on veut rendre opposables aux tiers et donc à tout acquéreur - doivent se trouver dans le règlement général de copropriété. Il en va ainsi des règles de répartition des dépenses de charges communes entre copropriétaires et éventuellement des sanctions en cas de non-paiement desdites charges ou des affectations permises dans l'immeuble (exclusivement du logement par exemple) ou encore de toutes les dispositions visant ▶



- ▶ à assurer l'harmonie de l'immeuble et son standing.

Mais mentionnons également les droits et obligations de chaque copropriétaire et par extension, de chaque occupant relatives à :

- > l'utilisation des parties privatives avec d'éventuelles restrictions de jouissance ou anciennes clauses d'habitation bourgeoise ;
- > l'utilisation des parties communes avec par exemple, des clauses relatives à l'entreposage d'objets personnels ou à l'affectation d'espaces à usage commun (vélos, poussettes...) ;
- > d'éventuels droits d'usage de parties communes au profit (exclusif) de certains, qualifiés, sauf clause statutaire contraire, de servitude.

Il doit en aller de même du chapitre relatif aux « Assurances, Responsabilités et Dommages à l'immeuble » qui développe distinctement les questions spécifiques quant aux types d'assurance, aux biens et capitaux à assurer, aux assurances complémentaires, aux sinistres, aux primes et surprimes, aux franchises, à la responsabilité des occupants, à la destruction et reconstruction et à la fin de l'indivision.

La loi précise également :

- > qu'est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.
- > qu'est réputée non écrite, toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

b) Le règlement d'ordre intérieur

Il est établi un **règlement d'ordre intérieur** (article 3.85, §3) par acte sous-seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- > **1.** les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, §1^{er}, 1^o, c) ;
- > **2.** le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- > **3.** la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;
- > Enfin, il faut noter que le conseil de copropriété (obligatoire ou facultatif), a été « oublié ».

Il n'en reste pas moins qu'il est en bonne place parmi les organes de l'association des copropriétaires et qu'il est expressément défini dans l'article 3.90 du Code civil. Participant au fonctionnement de la copropriété et de l'assemblée générale, il est raisonnable d'incorporer ses règles de fonctionnement et autres pouvoirs dans le R.O.I. Attention, ces pouvoirs particuliers attribués au Conseil de copropriété devront être votés à la majorité des 2/3 des voix.

- > Rien n'empêche par ailleurs de faire un « copier/coller » de l'ensemble des dispositions légales pour éviter tout oubli.

Ces impositions légales ne constitueront cependant que la première partie du R.O.I.

En effet, nombre de copropriété ont de longue date un R.O.I dont les dispositions vont rester d'application.

Sans être défini par la loi, il reste à la libre appréciation des copropriétaires.

Ces dispositions sont généralement considérées à caractère personnel et non réel parce qu'elles sont d'une importance moindre ... ▶

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a prominent central atrium with several levels of balconies. Each balcony is enclosed with glass railings. The interior lights of the apartments are on, creating a warm, golden glow that contrasts with the cool blue tones of the sky and the building's exterior. The balconies are supported by thick, light-colored concrete columns. The overall aesthetic is clean and contemporary.

“

TOUTES LES RÈGLES
IMPORTANTES ET PROPRES
À LA COPROPRIÉTÉ DOIVENT SE
TROUVER DANS LE RÈGLEMENT
GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.



- ▶ avec l'avantage que leur modification sans formalisme est plus aisée.

Dans ce cadre, nous retrouverons des clauses relatives à l'usage et l'utilisation des locaux privatifs et de certains locaux communs et au fonctionnement détaillé des services communs comme celui de l'ascenseur, de la chaufferie collective ou du jardin.

En fait, toutes les dispositions qui visent plus spécifiquement à réglementer la vie commune au sein de l'immeuble dont celles visant l'usage d'appareils, la présence des animaux ou l'usage des communs lors des déménagements et emménagements.

MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR EN REGARD DES NOUVELLES DISPOSITIONS LÉGALES

La mise en conformité du règlement d'ordre intérieur (ROI) incombe formellement au syndic qui doit :

- ▶ le mettre à jour en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale,
- ▶ l'adapter si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées.

Pour la mise en conformité suivant les nouvelles dispositions légales, présentes et à venir le cas échéant, le syndic doit agir d'initiative sans même avoir besoin d'une décision préalable de l'assemblée générale, tout en informant les copropriétaires à la prochaine assemblée, MAIS sans délai spécifiquement imparti.

Par contre, pour les autres volets du ROI, le syndic devra avoir l'accord préalable de l'assemblée générale si des modifications doivent y être apportées et ne trouvent pas leur origine dans un changement de loi mais bien dans la volonté des copropriétaires d'y apporter des adaptations (ex : l'heure de fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble).

S'il ignore ces obligations, le syndic pourrait répondre de sa négligence et des dommages qui en découleraient pour un nouveau copropriétaire.

La copropriété avait mis en conformité ses statuts suite à la loi de 2010 – qu'est-ce qui doit être fait ?

Un certain nombre de copropriétés ont mis en conformité leurs statuts suite à la loi de 2010. Nous les en félicitons car pour le SNPC, ce travail devait/doit être fait pour des raisons déjà explicitées ci-avant.

Pour ces copropriétés bons élèves, il ne leur est pas demandé de revoir à nouveau les statuts et principalement le règlement général de copropriété pour y supprimer tout ce qui ne doit plus s'y trouver. En l'occurrence, toutes les règles relatives au fonctionnement de la copropriété :

- ▶ 3.87 relatif aux règles de convocations et au fonctionnement de l'AG, en ce compris la période légale de 15 jours pour la tenue de l'AG,
- ▶ 3.88 relatif aux pouvoirs de l'AG (votes) et surtout préciser le montant à partir duquel une mise en concurrence des marchés et contrats est obligatoire (CC. 3.88, § 1^{er}, 1^o, c),
- ▶ 3.89 relatif au syndic (mode de nomination, étendue des pouvoirs, durée et modalités de renouvellement et/ou de renon du mandat, obligations consécutives à la fin du mandat),
- ▶ 3.91 relatif au commissaire aux comptes,
- ▶ 3.90 relatif au conseil de copropriété, autre organe de l'association,
- ▶ 3.92 et 3.94 relatifs aux pouvoirs et obligations du syndic.

Par contre, il appartient au syndic de compléter le règlement d'ordre intérieur tel qu'explicité ci-avant. Cela peut se faire sous-seing privé.

Il sera par ailleurs peut-être utile de compléter le règlement général de copropriété et nous pensons plus précisément aux clauses et sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

La copropriété n'avait pas mis en conformité ses statuts suite à la loi de 2010 ? Il est temps de le faire !

Le SNPC ne le dira jamais assez, mettre en conformité les statuts d'une résidence (acte de base et règlement général de copropriété) c'est faire œuvre de « salubrité publique ».

Ce sont les statuts qui, en regard de toutes les particularités et règles spécifiques à la résidence, vont modaliser les droits et obligations des copropriétaires et même au-delà des textes légaux.

Ce n'est pas la loi qui définit les parties communes et les parties privatives. Ce n'est pas la loi qui fixe les quotités et le mode de répartition des charges. Ce n'est pas la loi qui détermine les affectations possibles des différents lots (ex : exclusivement du logement).

Ce sont les statuts qui y répondent. Et les réponses à ces questions varient d'un immeuble à un autre. A titre exemplatif, les balcons seront communs dans un immeuble, et privatifs voire partiellement privatifs dans un autre.

Il est donc indispensable de disposer de statuts actualisés et opposables aux tiers dont aux futurs acquéreurs. Il faut en outre que ces derniers sachent ce qu'ils achètent, quels seront leurs droits, quelles seront leurs contraintes.

Les copropriétés vivent et certaines ont même un certain âge. Des assemblées générales ont sans doute apporté des modifications sur tel ou tel point et il faut bien que cela soit mentionné, au-delà d'un procès-verbal d'assemblée générale peut-être oublié, dans un document mis en conformité.

Il est donc plus qu'indispensable pour les copropriétés qui n'auraient pas encore mis leurs statuts en conformité de le faire sur base des nouvelles dispositions légales en la matière dont nous venons de parler. ■

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

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

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



ISOLATION DU TOIT D'UNE COPROPRIÉTÉ, À CHARGE DE QUI ?

Par Pierre ROUSSEAU, avocat et Président SNPC de CHARLEROI



Cette question génère souvent de longs débats et notre Parc Immobilier vieillissant qui nécessite des travaux importants va le rendre encore plus fréquent.

Partons d'un exemple aux fins d'alimenter la réflexion : la toiture d'un immeuble de six étages datant des années 50 doit être refaite.

Le propriétaire du 6^{ème} étage, lors de la présentation du cahier des charges par le syndic, insiste sur la nécessité d'une isolation optimale en-dessous de la toiture, notamment en se référant aux normes à respecter.

Le budget est lié d'une part à la réfection de la toiture et d'autre part à l'isolation qui est présentée distinctement dans le cahier général des charges en discussion.

Les copropriétaires des étages en-dessous du 6^{ème} ne manquent pas de relever que l'isolation profitera presque exclusivement au propriétaire de ce 6^{ème} et que, partant, cet investissement complémentaire ne peut être repris comme « charges communes ».

COMMENT ABORDER CETTE QUESTION DÉLICATE ?

Il importe préalablement de se pencher sur les statuts de l'immeuble et sur l'énumération des parties communes mais il est à craindre, surtout s'il s'agit d'un immeuble ancien, que ceux-ci donnent une description assez générale en intégrant essentiellement dans

les parties communes les structures du bâtiment en lien avec le gros œuvre.

On y retrouvera bien naturellement la toiture mais il est vraisemblable que la question de l'isolation ne soit pas abordée.

Les copropriétaires, autres que celui du 6^{ème}, pour s'écarter du support des charges en fonction de leurs quotités, entendront ainsi voir retenue une interprétation restrictive des statuts.

Il en sera d'autant plus ainsi qu'il n'est pas exclu que les quotités de l'appartement du 6^{ème} soient moins importantes et que, partant, celui à qui profitera le plus de l'investissement, devra moins participer à cette dépense.

Les copropriétaires relèveront aussi que les statuts constituent un contrat d'adhésion et qu'ils y ont « adhéré » lors de l'achat en ne pouvant imaginer des dépenses en relation directe avec ce qui était décrit comme parties communes (même si depuis, l'isolation d'un bâtiment a pris une importance considérable).

Ils pourront aussi relever que si, dans les statuts, il a été prévu pour certaines dépenses, telles que l'ascenseur, des répartitions de charges distinctes selon les étages, il a été reconnu une approche

liée à l'intérêt que peut représenter une dépense pour un copropriétaire.

Mais le propriétaire du 6^{ème} étage va sans doute alors tenter d'argumenter sur base de l'article 3.84 de la nouvelle loi sur la copropriété identique à l'ancien article 577.3

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

Le débat n'est pas clos pour autant dans la mesure où les propriétaires des étages en-dessous du 6^{ème} risquent de se livrer à une analyse exégétique... et relever que cette présomption du caractère

commun, il ne faut la retenir que pour « l'usage » d'une partie et que, de plus, si l'usage est reconnu, il l'est uniquement pour certains d'entre eux et non pour un seul.

PEUT-ON CONSIDÉRER QU'UNE ISOLATION RELÈVE DE « L'USAGE » ?

Et si on venait à l'admettre, ne faut-il pas alors relever que cet usage doit servir à plus qu'un propriétaire puisqu'il est fait état, au minimum, de certains d'entre eux ?

Mais le propriétaire du 6^{ème} étage peut ne pas désarmer dans son argumentation et relever que, s'il fait choix de ne pas chauffer son bien, cette absence d'isolation de la toiture va pénaliser en tout cas le copropriétaire du 5^{ème}.



LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agrégé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



ISTOCKPHOTOS

- ▶ Force est de constater, à l'analyse des arguments ci-avant développés, que la résolution de ce possible différend ne peut intervenir que si on explore une autre piste.

La voie la plus adéquate semble être de combiner deux critères, d'une part celui de l'utilité et, d'autre part, celui des valeurs à la base du calcul des quotités.

Cette combinaison, l'article 3.81 de la nouvelle loi sur la copropriété (ancien article 577/2 §9, al.3, légèrement modifié) du Code Civil la prévoit puisqu'il relève :

«(...)

Les charges inhérentes à cette Copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien priva-

tif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

ATTENTION toutefois : cette disposition est insérée dans le chapitre portant sur la Copropriété forcée en général et non sur la Copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Mais rien ne nous paraît interdire que l'Assemblée Générale, vu l'imprécision des statuts, fasse choix de se raccrocher à ces deux critères relevant d'une législation parallèle à celle de la Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Et quand bien même il viendrait à être soutenu l'illégalité de cette approche ou

sa contrariété par rapport aux statuts, encore faut-il rappeler que l'Assemblée Générale est souveraine.

Les Juges de Paix, saisis de plus en plus fréquemment de litiges dans le droit de la Copropriété, le rappellent à bon droit.

Même notre Cour de Cassation, dans un Arrêt de principe important que nous épinglons souvent, a rappelé cette souveraineté :

« Le copropriétaire qui entend invoquer l'irrégularité d'une décision de l'Assemblée Générale doit le faire dans les trois mois (actuellement quatre mois) de sa prise de connaissance de la décision, même si l'irrégularité dénoncée procède d'une contrariété entre une disposition de l'acte de base ou du règlement de copropriété et une disposition impérative de la loi » (Cassation, 04.02.2008, JLMB, 2010/21).

Cela signifie donc que rien n'empêcherait que l'Assemblée Générale puisse statuer en combinant ces deux critères, étant entendu que seul un recours du copropriétaire préjudicié dans le délai des quatre mois permettrait éventuellement une annulation ou réformation de la décision rendue.

Mais encore faut-il rappeler que la compétence du Tribunal de censurer une décision d'Assemblée Générale se conçoit « à la marge ».

Le Tribunal ne peut substituer en pure opportunité son appréciation à celle de l'Assemblée et ne doit sanctionner que la violation caractérisée des concepts juridiques.

Au Tribunal de voir si la décision rendue est frauduleuse, abusive ou irrégulière.

La combinaison des deux critères (valeur et utilité) laisse encore la place pour une négociation importante.

QUEL CRITÈRE SERA CONSIDÉRÉ COMME PRÉPONDÉRANT ?

Aux Assemblées Générales, dans le respect des règles de majorité, à débattre sereinement de cette question.

Normalement, ce débat, pour les Copropriétés qui, depuis la loi du 2 juin 2010, ont mis sur pied un nouveau règlement, devrait ne pas devoir intervenir puisque le Règlement de Copropriété doit comprendre « des critères **motivés** et le mode de calcul de la répartition des charges ».

Cette obligation ne s'applique toutefois qu'aux Copropriétés créées après le 1^{er} septembre 2010 ou à celles qui, après cette date, ont revu leur règlement. ■

INFORMATIONS

- > Pierre Rousseaux donnera une conférence à 14h 30 au Salon de la copropriété sur le thème : « Syndics, quels actes pouvez-vous poser sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale ? »
- > Ce sujet sera également abordé lors d'un webinar le mardi 12 décembre à 13h30. Infos et inscription sur www.snpc-nems.be/L'Actualité/Evénements



SCANNEZ-MOI POUR LES
INFOS ET INSCRIPTION



SALON v/d MEDE-EIGENDOM
16 nov. 2023
Paleis 10 - Palais 10
SALON de la COPROPRITE

BRUSSELS EXPO

NATIONAAL CONGRES van de SYNDICI
CONGRES NATIONAL des SYNDICS

- ◆ Entrée GRATUITE (09h30 - 18h30)
- ◆ Conseils juridiques GRATUITS
- ◆ Conférences multiples
- ◆ Entreprise & syndics seront présents
- ◆ Toutes les infos sur le salon :

- ◆ GRATIS toegang (09u30 - 18u30)
- ◆ GRATIS juridische raadpleging
- ◆ Groot aantal conferenties
- ◆ Leveranciers en syndici aanwezig
- ◆ Alle info over het salon :

www.salondelacopropriete.be
www.salonvandemedeeigendom.be

SAVE THE DATE : 16 nov. 2023!!



LE PARTAGE D'ÉNERGIE : UN PLUS POUR LES COPROPRIÉTÉS

Par Régis Lambert, directeur de BRUGEL



Depuis avril 2022 et la mise en place du nouveau cadre légal, les Bruxellois et Bruxelloises ont la possibilité de participer à un partage d'énergie. Cela peut se faire à travers 3 modèles : la communauté d'énergie, le partage au sein d'un même bâtiment ou encore l'échange de pair à pair. Ces modèles constituent une solution d'avenir pour la transition énergétique et permet de garantir une plus grande stabilité des prix de l'électricité ainsi qu'une réduction de la facture d'énergie.

BRUGEL, en tant que régulateur bruxellois du marché de l'énergie, a travaillé de concert avec toutes les parties prenantes pour développer un cadre qui puisse s'adapter aux évolutions du marché tout en clarifiant le rôle des participants et des acteurs dans les différents modèles de partage d'énergie.

Grâce à la nouvelle réglementation, les consommateurs-rices qui ne disposent pas de toiture et/ou de ressources suffisantes peuvent désormais intégrer un projet commun d'installation de panneaux photovoltaïques que ce soit par le biais d'un modèle de communauté d'énergie, de partage au sein d'un même bâtiment ou encore par le biais d'un échange entre voisins.

On dénombre, début octobre 2023, en Région de Bruxelles-Capitale, 18 partages d'énergie au sein d'un même bâtiment, 22 échanges de pair à pair et 3 communautés d'énergie ayant obtenu une autorisation.

LE PARTAGE AU SEIN D'UN MEME BATIMENT, UNE SOLUTION FACILEMENT DEPLOYABLE

Compte tenu des caractéristiques urbanistiques propres à Bruxelles, les projets de partage d'électricité au sein d'un même bâtiment sont les projets les plus prometteurs. Ce modèle permet en effet de débloquent

rapidement le potentiel solaire de la Région de Bruxelles-Capitale mais est surtout une réelle opportunité pour les copropriétés.

En effet, une copropriété disposant d'une installation photovoltaïque sur son toit peut maintenant facilement partager la production de son installation avec les habitants de l'immeuble alors que dans le passé, seules les parties communes pouvaient en bénéficier.

Dans ce modèle, la copropriété perçoit un montant pour les kWh consommés issus de la production photovoltaïque par les participants, et ces derniers achètent leur électricité à un prix inférieur à celui du marché. Au-delà du gain financier, le propriétaire de l'installation et les habitants de l'immeuble contribuent et participent activement à la transition énergétique de la Région. Ces derniers gagnent également en autonomie énergétique, un vrai plus au regard de la volatilité des prix de l'énergie.

A noter qu'à contrario des communautés d'énergie, le partage dans un même bâtiment peut se déployer facilement car il ne nécessite pas la création d'une personne morale, ni d'autorisation de BRUGEL. Seule une déclaration auprès du gestionnaire du réseau de distribution est nécessaire. De plus, il n'est pas nécessaire que tous les habitants de l'immeuble y participent mais ils peuvent, s'ils le

souhaitent, rejoindre le partage en cours de route. Un participant peut également à tout moment quitter le partage.

UN CADRE TARIFAIRE SPECIFIQUE ET ATTRACTIF

Suite à un travail mené de concert avec le gestionnaire du réseau de distribution, BRUGEL a approuvé des tarifs spécifiques pour le partage d'énergie et a mis en place un dispositif tarifaire simple.

Les tarifs pour l'énergie partagée sont organisés autour de quatre cas de figure, dépendant du périmètre du partage. Le tarif le plus avantageux est attribué au partage qui a lieu dans un même bâtiment. C'est là que se trouve le gisement le plus important à Bruxelles. Dans le cas du partage dans un même bâtiment, les usagers bénéficient d'une exemption du tarif de distribution de Sibelga ainsi que du tarif de transport et de la redevance de voirie pour les volumes partagés.

Les communautés organisées en aval d'un même poste en basse tension bénéficient elles d'une remise de 50 % sur le tarif de distribution ainsi qu'une exemption du tarif de transport. Les communautés raccordées au même poste de haute tension d'Elia sont exemptées de tarifs de transport. Enfin, au-delà, on paie le tarif normal.

Il est à noter que ces tarifs sont transitoires et s'appliquent sur la période tarifaire actuelle, soit jusqu'à fin 2024. Des travaux sont en cours pour fixer les tarifs de distribution pour le partage durant la prochaine période tarifaire 2025-2029 et seront soumis à consultation publique très prochainement.

AVANTAGES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCONOMIQUES

BRUGEL est plus que jamais convaincue que les différents modèles de partage d'énergie permettent de faire participer un plus

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

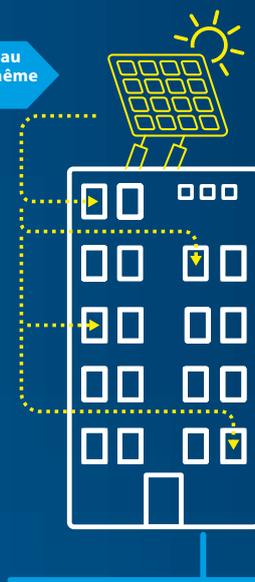
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



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



- ▶ grand nombre de consommateurs-rices Bruxellois-es à la transition énergétique. Les modèles de partage d'énergie offrent, en effet, de nombreux avantages. En plus de renforcer les liens sociaux entre les participants, les échanges créés autour de la mise en place d'un partage d'énergie permettent une réappropriation de la thématique par les membres. Les différents modèles favorisent également l'accès à une plus grande stabilité des prix et une réduction de la facture d'énergie. Enfin, en produisant de l'électricité par le biais d'installations d'énergies renouvelables, les participants ont accès à une énergie verte et locale ce qui permet de réduire leur dépendance aux sources d'énergies plus polluantes.

UN SITE INTERNET DEDIE AU PARTAGE D'ENERGIE

Afin de promouvoir ces nouveaux modes de consommation d'énergie, un site dédié (<https://energysharing.brugel.brussels/>) a été développé. Les personnes souhaitant participer à un partage d'énergie y retrouveront toutes les informations utiles sur le cadre mis en place ainsi que sur les différents modèles possibles. Un formulaire en ligne est également disponible pour introduire les demandes d'autorisation auprès de BRUGEL, nécessaire dans le cas des communautés d'énergie.

UN SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT GRATUIT

La Région de Bruxelles-Capitale offre également un service gratuit dédié aux porteurs de projet afin d'obtenir notamment des conseils

techniques, juridiques ou encore administratifs. Ce service d'accompagnement « à la carte » est organisé par le facilitateur « Partage et communautés d'énergie ».

Tout a été mis en place pour permettre le partage d'énergie en Région de Bruxelles-Capitale. Cette dernière est d'ailleurs pionnière sur cette matière. Alors n'attendez plus et profitez des avantages du partage d'énergie. ■

i LIENS UTILES

1. Un site Internet dédié au partage d'énergie : <https://energysharing.brugel.brussels/>
2. Une vidéo explicative sur le fonctionnement du partage d'énergie : <https://youtu.be/izsnxKWk61M>
3. Un service d'accompagnement sur mesure et gratuit organisé par le facilitateur « Partage et communautés d'énergie » de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/citoyen/services-et-demandes/conseils-et-accompagnement/faciliteur-partage-et-communaut-es-denergie>

Webinaire le jeudi 23 novembre à 13h30

Le partage d'électricité à Bruxelles : une solution d'avenir pour la transition énergétique qui garantit une plus grande stabilité des prix et une réduction de la facture d'énergie.

Lors du webinaire nous mettrons en lumière les nombreux avantages offerts par les différents modèles et détaillerons plus particulièrement le modèle du partage au sein d'un même bâtiment, une solution facile à mettre en place et qui permet de débloquer le potentiel renouvelable de nombreuses copropriétés.

Orateurs

Régis LAMBERT

Directeur de BRUGEL

Irfan DURAN

Project Manager en transition énergétique pour BRUGEL

SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION

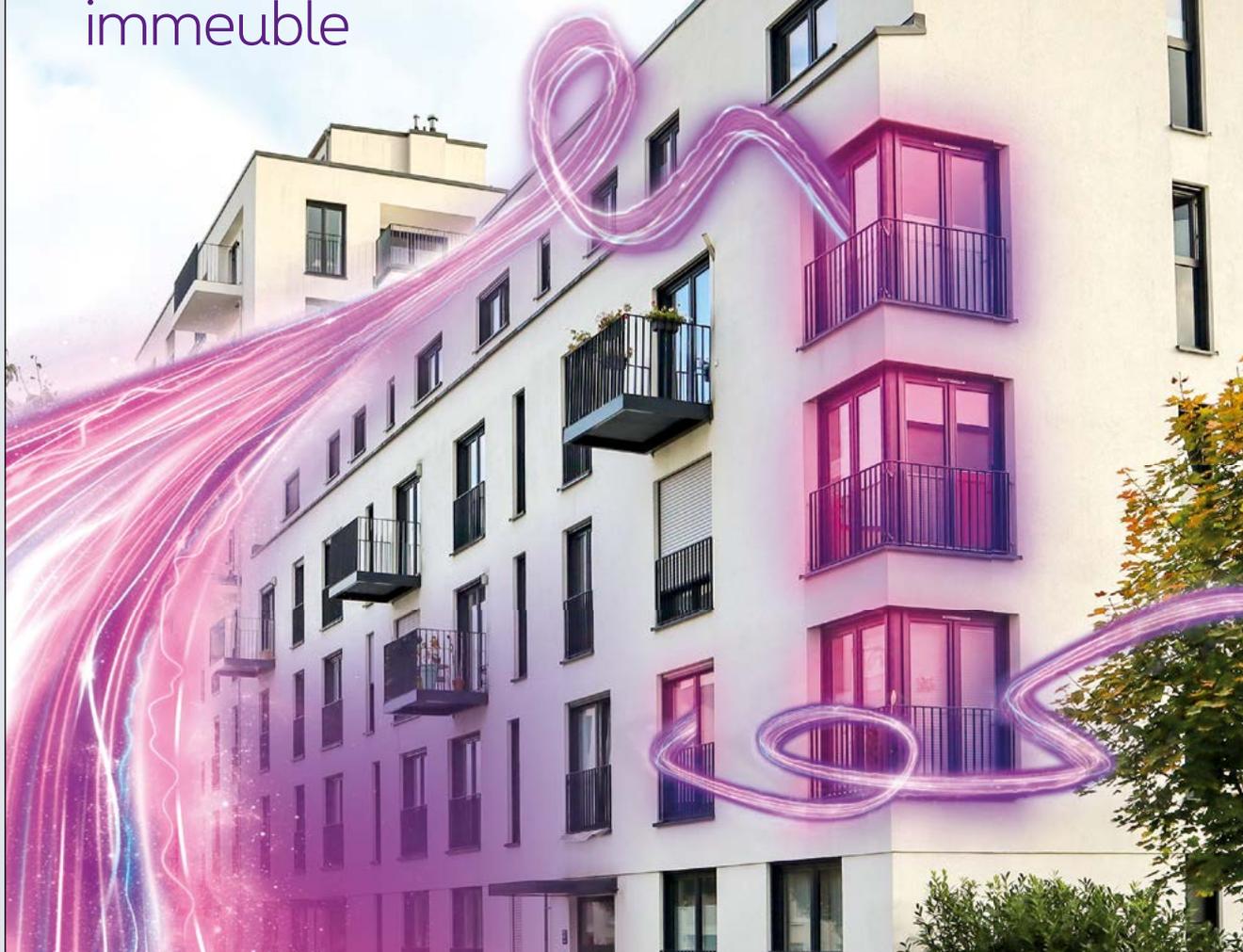


Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements

La fibre

Une véritable valeur ajoutée pour votre immeuble

Une question ?
Nous y répondons
au salon sur le
stand 65



F.R. Ben Vandermeulen, Proximus SA de droit public, Bd du Roi Albert II, 27/18-1030 Bruxelles - 13192 - 10/2023

La fibre, c'est le réseau internet du futur. Un réseau conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs des familles et des entreprises.

La fibre offre une connexion **ultra stable**, avec l'internet **le plus rapide de Belgique**. Elle apporte aux habitants connectés davantage de confort, que ce soit pour le télétravail, les cours à domicile, les jeux, les programmes en streaming, etc.

Pour plus d'information sur la fibre et pour vérifier votre éligibilité, rendez-vous sur **proximus.be/fibre**

L'internet le plus rapide de Belgique : avec les options Giga et Ultra Fibre dans votre pack Flex Fiber.



proximus



LA FIBRE OPTIQUE À LA CONQUÊTE DE LA BELGIQUE

« CEUX QUI N'INSTALLENT PAS LA FIBRE À TEMPS, RISQUENT D'ÊTRE BIENTÔT À COURT DE RÉSEAU »

Par **Vivianne De Swart**, Syndic Partner Manager de Proximus



En Belgique, toutes les 15 secondes, un nouveau ménage ou une entreprise est raccordé au nouveau réseau de fibre optique. Bruxelles, Namur, Liège, Charleroi, Mons, ... Un nombre croissant de villes sont aujourd'hui passées définitivement à la fibre optique. Mais cela implique aussi la disparition, dans de plus en plus d'endroits, de l'ancien réseau en cuivre. Une raison de plus pour passer à la fibre dès que vous en avez l'occasion.

« Il y a de nombreuses bonnes raisons de passer au réseau de fibre optique », explique le Syndic Partner Manager de Proximus, Vivianne De Swart. « La technologie est plus écologique, car elle est beaucoup plus efficace sur le plan énergétique : elle permet de consommer jusqu'à 4x moins d'électricité que le câble en cuivre lors d'envoi des données. L'installation est actuellement gratuite. Mais surtout, une ligne de fibre optique offre une vitesse de transmission des données jusqu'à dix fois supérieure, ainsi qu'une latence et une stabilité beaucoup plus fiables. »

« Aujourd'hui, cette vitesse et cette stabilité sont devenues essentielles. De plus en plus de gens télétravaillent de façon régulière et passent des appels en vidéo, et un

ménage compte souvent plusieurs appareils connectés à internet : ordinateurs portables, smartphones et tablettes, mais aussi des appareils intelligents d'éclairage, de chauffage, de domotique ou autres. »

LA DÉSACTIVATION DÉFINITIVE DU RÉSEAU EN CUIVRE

« Une fois la fibre optique déployée dans une région, l'ancien réseau en cuivre y sera désactivé », prévient Vivianne. « À ce moment-là, les personnes qui ne seront pas passées à la fibre optique ne pourront plus utiliser l'ancien réseau. Elles ne pourront donc plus téléphoner, surfer, regarder la télévision... Et cela pour tous les opérateurs qui utilisent le réseau en cuivre. »

C'est également un élément important, tant pour les syndics que pour les copropriétés: « Dans les immeubles, les espaces communs comptent souvent beaucoup d'appareils connectés au réseau en cuivre : domotique, système d'alarme, chauffage, ascenseurs... Une fois le réseau en cuivre désactivé, tout cela ne fonctionnera plus ».

UNE FOIS LA FIBRE OPTIQUE DÉPLOYÉE DANS UNE RÉGION, L'ANCIEN RÉSEAU EN CUIVRE Y SERA DÉSACTIVÉ.

SE PRÉPARER À TEMPS

Pour éviter qu'un bâtiment se retrouve sans connexions, il est essentiel que syndics et copropriété réagissent rapidement, dès que leur immeuble se trouve dans une zone fibre optique. « En effet, s'il faut installer un câblage intérieur dans les espaces communs, nous envoyons un rapport technique. Après cela, le syndic et la copropriété disposent de deux mois pour transmettre questions ou remarques sur ce rapport », poursuit Vivianne.

« Or, nous constatons que, souvent, les syndics et les associations de copropriétaires n'examinent le rapport technique que lors de l'assemblée générale, et que les questions n'arrivent qu'à ce moment-là. Il faudrait alors attendre un an et l'assemblée générale suivante pour entamer les travaux. Pendant ce temps, l'horloge tourne et la désactivation complète du réseau en cuivre approche. C'est pourquoi nous recommandons aux syndics et copropriétés de se préparer à temps, par exemple en demandant un mandat dès que le point de la fibre optique est mis à l'agenda de l'assemblée générale. Cela permet aux personnes mandatées d'examiner sereinement le rapport technique avec le conseil de copropriété dès qu'ils le reçoivent et d'y réagir à temps. »

ÊTRE BIEN INFORMÉ

Pour Vivianne, le déploiement du réseau de fibre optique repose avant tout sur une bonne information. « Où en est le déploiement dans votre ville, votre adresse est-elle déjà dans une zone fibre, etc, les réponses à ces questions et bien d'autres figurent sur notre site et la page Fiber de votre ville : n'hésitez pas à les consulter, c'est toujours utile ! » termine Vivianne. ■

📌 POUR EN SAVOIR PLUS

Envie d'en savoir encore plus sur la fibre dans les copropriétés ?
Nous serons au Salon de la Copropriété le 17 novembre prochain, stands 64-65-66-67.

📌 www.proximus.be/fiber

[La fibre arrive dans votre ville](#)

proximus.be/fibercheck

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



BPV IMMO SRL

Active à **Bruxelles**, dans le **Brabant Wallon** et le **Brabant Flamand** depuis plus de 30 ans, BPV Immo est spécialisée dans le nettoyage de **communs d'immeubles** et de **bureaux**, sans oublier les **logements**, et dans le **remplacement de concierges**, à des prix compétitifs. BPV Immo offre aussi une série de multiservices immobiliers à ses clients existants

bpv@bpvimmo.be

+32 (0) 496 55 40 52

www.bpvimmo.be

Entreprise de nettoyage et de services à l'immobilier





BRUXELLES

UN NOUVEAU DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LE LOCATAIRE À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2024

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



Le parlement bruxellois a voté une ordonnance qui va changer beaucoup de choses lors de la vente d'un logement loué. Bien que ce n'est pas encore publié au Moniteur belge, l'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2024.

Cela veut dire que les ventes en cours doivent être signées de préférence en 2023, car à défaut, le notaire devra offrir la préemption au locataire.

La loi n'est pas claire quant à savoir si une offre acceptée ou un compromis signé en 2023 mais dont l'acte notarié se signe en 2024, écarte la procédure du droit de préférence, mais à notre avis, une vente conclue en 2023 écarte ce droit de préférence du locataire dès lors que la vente a été conclue avant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

On peut même prétendre qu'une mise en vente qui a démarré en 2023 ne sera pas soumise au nouveau droit de préférence, mais il faudra attendre une confirmation pour en être certain.

QU'EST-CE LE « DROIT DE PRÉFÉRENCE » EN FAVEUR DU LOCATAIRE ?

Le droit de préférence est un droit donné au locataire pour lui permettre d'acheter le logement loué avant toute autre personne, aux conditions proposées par le bailleur qui a décidé de vendre ce logement.

Le locataire dispose d'un délai de 30 jours pour accepter l'offre du bailleur à compter de la « réception » de la notification.

Si le locataire n'accepte pas cette offre ou s'il laisse passer le délai de 30 jours, le bailleur peut vendre le bien **aux mêmes conditions** à toute personne intéressée.

QU'EST-CE QUE LE « DROIT DE PRÉEMPTION » EN FAVEUR DU LOCATAIRE ?

Bien souvent, le bailleur trouvera un amateur à des conditions plus avantageuses que celles offertes initialement au locataire, comme par exemple, un prix de vente moins élevé, une condition suspensive à l'obtention d'un crédit, une régularisation urbanistique, des travaux effectués par le vendeur, etc.

Dans ce cas, le droit de « préférence » devient un droit de « préemption » car il faut à nouveau informer le locataire.

On parle d'un droit de « préemption » quand il y a deux personnes qui se disputent le même bien : d'une part, l'amateur, et d'autre part, le locataire. ▶



LE DROIT DE PRÉFÉRENCE EST
UN DROIT DONNÉ AU LOCATAIRE
POUR LUI PERMETTRE
D'ACHETER LE LOGEMENT
LOUÉ AVANT TOUTE AUTRE
PERSONNE





- ▶ Le notaire devra dans ce cas recommander une procédure plus courte de 7 jours, pour soumettre ces nouvelles conditions au locataire tout en étant très prudent car il se trouve face à deux personnes différentes qui sont intéressées d'acquérir.

Nous ne détaillons pas la procédure à suivre et attendons d'avoir plus de renseignements sur les situations particulières qui peuvent se produire pour donner une information complète et détaillée ultérieurement.

QUI BÉNÉFICIE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE ?

Les locataires ne bénéficient pas tous de ce droit de préférence.

Il s'agit du locataire « *signataire du contrat de bail* » selon les travaux parlementaires.

En outre, ce locataire doit être domicilié dans le logement.

Sont exclus du droit de préférence :

- ▶ Les locataires qui ne sont pas domiciliés dans le logement lorsque le bailleur les informe de la mise en vente du bien, d'où l'importance de prévenir le locataire de la mise en vente du bien conformément à l'article 242 du Code du logement¹ qui est déjà en vigueur depuis 2018 car cet article n'exige pas la domiciliation ; la loi n'a toutefois pas prévu le cas où aucun des locataires n'est domicilié dans le bien, mais que l'un d'eux s'y domicilie avant la vente...²

1 art 242 CLB : « *En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.* »

2 Le notaire chargé de la vente se trouvera devant un choix difficile car au moment de la mise en vente, le locataire n'avait pas droit à la procédure de préférence faute d'y être domicilié, mais comme le bailleur ne lui a pas notifié les conditions de vente, il pourra toujours se domicilier par la suite : cela fera l'objet d'un positionnement plus détaillé ultérieurement.

EN CAS DE MÉCONNAISSANCE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE OU DU DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE, CE DERNIER PEUT DEMANDER LA NULLITÉ DE LA VENTE FAITE À UN TIERS.

- ▶ Les baux de courte durée (maximum 3 ans) mais bien les baux qui étaient initialement convenus pour une courte durée qui sont devenus des baux de 9 ans par le dépassement du délai ;
- ▶ La vente à un partenaire ou à un membre de la famille du vendeur jusqu'au troisième degré ;
- ▶ La vente d'un usufruit ou d'une nue-propriété ;
- ▶ La vente en rente viagère ;
- ▶ Les actes de société comme les fusions, scissions et liquidations ;
- ▶ La vente à une société détenue par la famille du vendeur jusqu'au troisième degré ;
- ▶ La cession de droits indivis entre co-propriétaires ;
- ▶ La vente à une administration publique ;
- ▶ L'expropriation ;
- ▶ Les logements frappés d'un arrêté d'inhabitabilité ;
- ▶ Les immeubles à appartements occupés par différents locataires ;
- ▶ Les biens ayant fait l'objet d'une promesse de vente avec date certaine antérieure à la conclusion du bail pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire.

VENTES PUBLIQUES

La nouvelle réglementation a prévu une procédure spécifique pour les ventes publiques par notaire.

Nous ne détaillerons pas ici cette procédure, tout en retenant que le locataire peut exercer son droit de préférence qui devient dans son cas un réel droit de préemption, soit en séance quand les enchères ont lieu dans un café ou dans une salle de vente, soit avec une procédure spécifique en cas de vente dématérialisée (« BIDDIT »).

Dans le cadre d'une vente publique dématérialisée, le locataire peut communiquer son enchère maximale de manière séparée et discrète au notaire, sans devoir surenchérir avec les autres amateurs.

C'est lorsque la dernière enchère est atteinte sur BIDDIT que le notaire vérifie l'offre du locataire ; si cette offre est égale ou supérieure, le locataire se voit adjudger le bien. Si par contre, l'offre est inférieure à la dernière enchère, le notaire adjudgera au dernier enchérisseur sans devoir reposer la question au locataire.

Il s'agit dans ce dernier cas, d'un véritable droit de préemption en faveur du locataire puisqu'il peut prendre la place d'un amateur à prix égal.

SANCTION

En cas de méconnaissance du droit de préférence ou du droit de préemption du locataire, ce dernier peut demander la nullité de la vente faite à un tiers afin de prendre sa place tout en payant le même prix.

Cette sanction est la plus grave qu'on puisse imaginer car elle insécure l'acheteur de bonne foi qui a passé l'acte chez le notaire et pensait pouvoir dormir sur ses deux oreilles. ■



PLAN AIR-CLIMAT-ENERGIE (PACE), LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET ÉCHÉANCES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Par **Dominique Pletinckx**, Juriste au SNPC-NEMS et **Patrick WILLEMS**, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Pour atteindre les objectifs européens pour l'énergie et le climat, les 3 régions ont voté des plans d'action. Le but est de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. Si de nombreux secteurs sont concernés, celui du logement sera fortement impacté et il nous semble utile d'attirer l'attention des propriétaires sur le calendrier d'obligations qui se profilent.

Ces derniers mois, lors de nos consultations téléphoniques, beaucoup de membres nous posent des questions sur la limitation de l'indexation des loyers en fonction du coefficient obtenu dans le certificat PEB.

A cette occasion, nous avons découvert qu'un nombre non négligeable d'entre eux n'ont jamais entendu parler de « certificat PEB ». D'autres demandent, pleins d'espoir, si après les élections, on va enfin abandonner cette dernière lubie. Rares sont ceux qui ont une idée précise du cadre dans lequel s'inscrit ce certificat.

Aussi avons-nous décidé de le resituer dans son contexte.

CONTEXTE ET DÉFINITION DU CERTIFICAT PEB

Le certificat PEB est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2011 en Région de Bruxelles-Capitale,

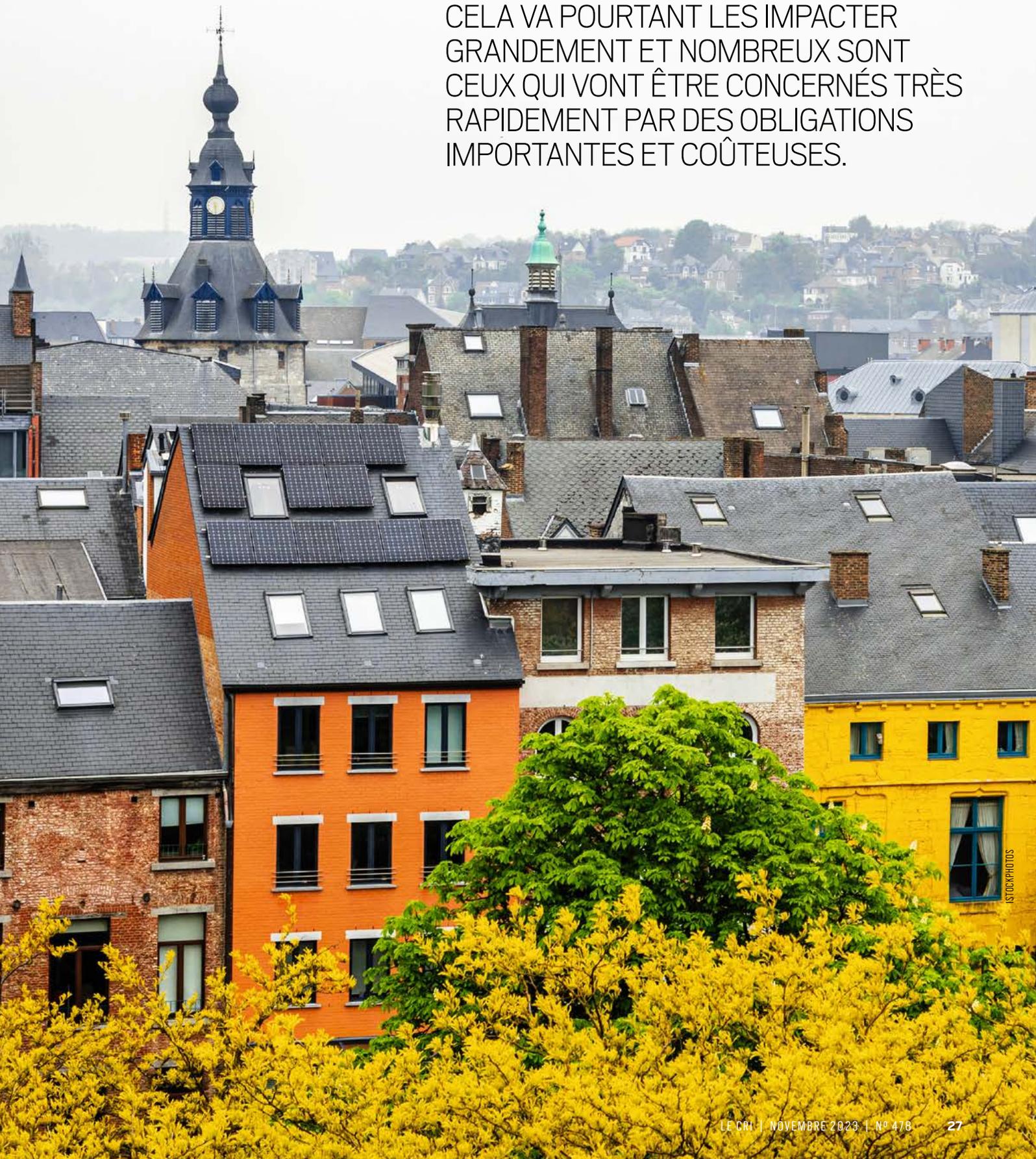
depuis le 1^{er} juin 2011 en Région Wallonne et depuis le 1^{er} janvier 2009 en Région Flamande.

Ce certificat est un document qui permet de comparer de manière – supposément ! – objective la performance énergétique des bâtiments sur le marché. Ce certificat découle d'une obligation européenne qui impose des classes énergétiques par région ou par pays. Cela explique que les classes énergétiques diffèrent d'une région à l'autre car les classes énergétiques sont calculées différemment en fonction des régions. Il s'agit là d'une des absurdités des certificat PEB dont nous avons dénoncé les nombreux dysfonctionnements lors de nombreux articles depuis plus d'un an.

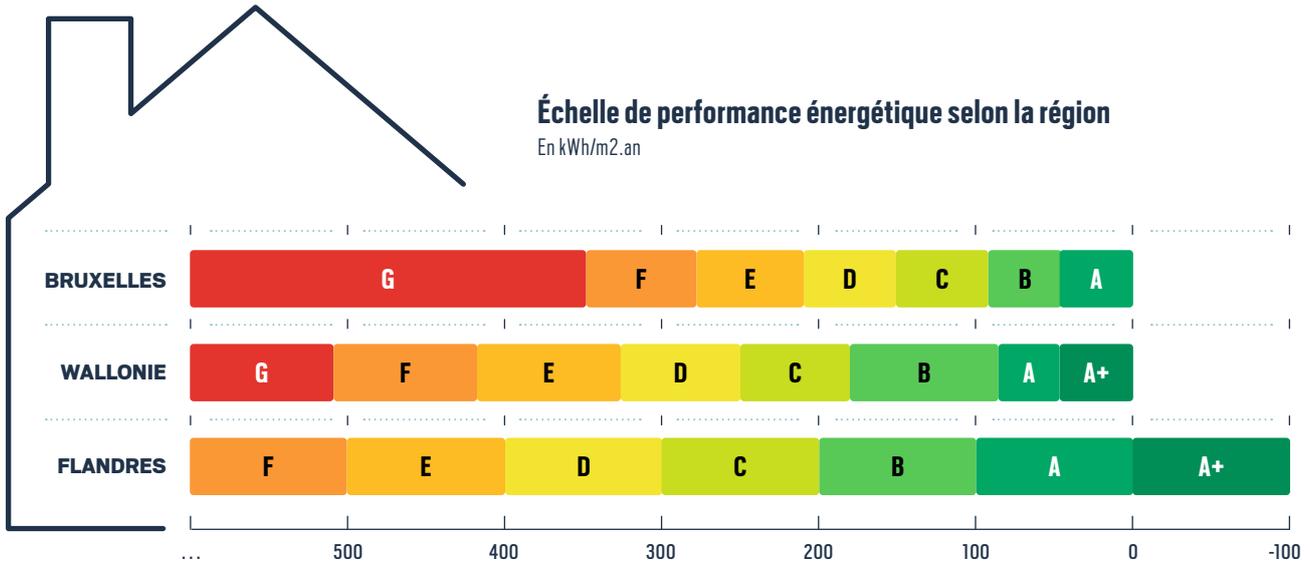
A ce sujet, nous vous renvoyons notamment au Cri n°467 du mois d'octobre 2022 où un article avait été rédigé par Monsieur Mathay. Celui-ci terminait avec l'information suivante : *la Commission européenne avait entamé à la fin de l'année 2021 la révision* ▶



CES CALENDRIERS SONT PHASÉS DANS LE TEMPS ET SEMBLENT TOTALEMENT MÉCONNUS DES PROPRIÉTAIRES. CELA VA POURTANT LES IMPACTER GRANDEMENT ET NOMBREUX SONT CEUX QUI VONT ÊTRE CONCERNÉS TRÈS RAPIDEMENT PAR DES OBLIGATIONS IMPORTANTES ET CÔUTEUSES.



ISTOCKPHOTOS



► de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments. Un des objectifs de la Commission est de rendre les certificats PEB plus clairs, plus fiables et plus lisibles. Les classes de performance énergétiques doivent également être basés sur des critères communs.

Cet objectif se comprend d'autant plus aisément à l'heure actuelle car la Belgique, plus précisément les législateurs régionaux, ont utilisé cet outil pour permettre, ralentir ou stopper l'indexation des loyers selon le certificat PEB obtenu. Or, comme vous l'aurez compris, ce n'était pas du tout le but premier de cet outil. Alors à quelle évolution devons-nous nous préparer ?

Attention : des labels aux valeurs différentes selon les régions !

Même dans le pays du surréalisme, un fait étonnant est la différence de valeur des labels PEB dans les 3 régions.

Ainsi, un logement avec une consommation de 375 kWh/m²/an obtiendra un PEB « C » en Flandre, « D » en Wallonie et « E » à Bruxelles ! Soit 2 lettres d'écart, ce qui en fait à Bruxelles une passoire énergétique.

Cette différence de valeurs est importante à bien garder en tête dans l'analyse des impositions que vous trouverez ci-après pour les trois régions.

L'ACCORD DE PARIS DE 2015 SUR LE CLIMAT

« L'Accord de Paris est un traité international juridiquement contraignant sur les changements climatiques. Il a été adopté par 196 Parties lors de la COP 21, la Conférence des Nations unies sur les changements climatiques à Paris, France, le 12 décembre 2015. Il est entré en vigueur le 4 novembre 2016.

Son objectif primordial est de maintenir « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2°C au-dessus des niveaux préindustriels ».

Cependant, ces dernières années, les dirigeants mondiaux ont souligné la nécessité de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C d'ici la fin de ce siècle.

« Pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, les émissions de gaz à effet de serre doivent culminer avant 2025 au plus tard et diminuer de 43% d'ici 2030. »

Vous retrouverez ces extraits et plus d'informations encore sur le lien :

<https://unfccc.int/fr/a-propos-des-ndcs/l-accord-de-paris>

La Belgique fait partie des signataires de cet Accord et s'est donc engagée à mener des actions climatiques sur plein d'aspects de la vie quotidienne et de l'organisation sociétale au sens très large afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050.

Chaque région du pays a donc son plan d'action. La Région Wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) ont chacune rédigé un Plan Air-Climat-Energie.

LE PLAN AIR-CLIMAT-ENERGIE (PACE) APPLIQUÉ PAR LES RÉGIONS

Ce Plan fixe des objectifs de performance énergétique à atteindre, notamment pour le bâti. Plus loin dans cet article, vous verrez les deadlines fixées pour le secteur du bâtiment, respectivement pour chaque région.

Région de Bruxelles-Capitale

Pour la Région bruxelloise, le PACE a été intégré dans le nouveau CoBrAce (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie).



► *de la société et de l'économie, pour réduire les émissions de GES, développer les énergies renouvelables, améliorer son efficacité énergétique, réduire les émissions des autres polluants atmosphériques, et augmenter la résilience face aux impacts présents et futurs des dérèglements climatiques sur son territoire. »*

Dans cette optique, des réductions de GES sont envisagées par secteur, et donc aussi le secteur dit « résidentiel ».

Pour respecter les Accords de Paris, il est incontournable de sortir des énergies fossiles, nous explique le PACE de la Région Wallonne. Et la réduction des énergies fossiles repose substantiellement sur la diminution des besoins en énergie en recourant à l'isolation des bâtiments, et donc en améliorant leur performance énergétique.

Région flamande

En Région flamande, les objectifs sont les mêmes, c'est-à-dire atteindre une efficacité énergétique pour chaque habitation d'ici 2050.

A ce propos, le gouvernement flamand a lancé le Pacte de Rénovation où, en concertation avec différents partenaires, des pistes et des instruments ont été élaborés pour parvenir à un parc immobilier performant d'un point de vue énergétique.

Grâce au certificat de performance énergétique (d'une unité résidentielle), vous pouvez constater dans quelle mesure l'habitation satisfait déjà aux objectifs énergétiques à atteindre à l'horizon 2050.

Notez que le calendrier des obligations pour la Flandre a des applications dès à présent comme vous le voyez dans le tableau ci-avant.

Pour le surplus, le site internet de la Région flamande énonce des moyens très techniques pour améliorer le certificat PEB.

PLUS CONCRÈTEMENT, QUELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES, RÉGION PAR RÉGION ?

Parmi de nombreuses mesures qui diffèrent selon les régions et portant sur la mobilité, la sortie des énergies fossiles, les primes à la

rénovation etc., les régions ont établi – ou travaillent encore sur – des calendriers fixant des impositions aux propriétaires et définissant les labels PEB à atteindre.

Ces calendriers sont phasés dans le temps et semblent totalement méconnus par les propriétaires. Cela va pourtant les impacter grandement et nombreux sont ceux qui vont être concernés très rapidement par des obligations importantes et coûteuses.

Il faut dire que seule la Région flamande a voté son calendrier ! Les agendas bruxellois et wallons sont des projets déposés sur la table des gouvernements et qui n'ont pas encore été votés. C'est d'autant plus regrettable que l'agenda wallon, par exemple, est déjà établi depuis de nombreux mois et qu'il impactera certains propriétaires dès 2025 ... c'est-à-dire dans un peu plus de 12 mois !

Cette urgence dans la communication nous a incité à dévoiler les calendriers des 3 régions, même si les agendas bruxellois et wallons pourraient encore faire l'objet d'aménagements mais qui seront à coup sûr minimes.

CONCLUSION

Si **sur le plan des principes**, le SNPC ne conteste pas le bien-fondé de ces mesures et les objectifs environnementaux à atteindre, **on ne peut que regretter pas contre le manque de vision et la lenteur de la prise de responsabilité du monde politique.**

Cela le contraint dès lors à un agenda serré et tardif qui mettra les propriétaires dans les difficultés, sans disposer des moyens nécessaires (finances, primes, mains d'œuvre qualifiée, ...) à la mise en œuvre d'une telle mutation du parc immobilier.

Nous veillons farouchement lors des réunions sur ce sujet à ce que ces mesures nuisent le moins possible aux droits des propriétaires d'un bien immobilier quel qu'il soit. Ce n'est pas tâche aisée.

Nous espérons en tout cas que cet article vous donne une idée plus globale du contexte dans lequel s'inscrivent toutes ces mesures PEB, primes Rénolution et autres. ■



BRUXELLES

COMMENT INDEXER LES LOYERS DES LOGEMENTS AVEC UN PEB E, F ET G ?

Après la Flandre et la Wallonie, la Région de Bruxelles-Capitale a confirmé que tous les loyers pourront à nouveau être indexés, quel que soit le PEB du logement à partir du 14 octobre.

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.

Quels baux sont concernés à Bruxelles ? Comment calculer l'indexation ? Pas simple et nous vous relayons ci-dessous la communication à ce sujet de Bruxelles-Logement.

QUELS SONT LES LOGEMENTS SOUMIS À UNE FORMULE D'INDEXATION ADAPTÉE ?

Pour pouvoir indexer son loyer (et si le bail ne l'exclut pas), le propriétaire-bailleur devra être en conformité avec la législation régionale en matière de baux, à savoir :

- > **Avoir enregistré son contrat de bail**
- > **Avoir communiqué au locataire un certificat PEB du bien mis en location**

Vous devez appliquer cette indexation avec formule adaptée (facteur de correction) si votre logement répond aux 3 caractéristiques suivantes :

1. Le **bail** est entré en vigueur **avant le 14 octobre 2022**.
2. Le **certificat PEB** du logement est **E, F ou G**.
3. Vous louez ou donnez en location un logement sur le marché privé ou public (logements mis en location via le CPAS, la commune, une agence immobilière sociale ou la Régie Foncière). Les logements mis en location par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et par le Fonds du Logement ne sont pas concernés.

Vous étiez dans ce cas également concerné par le mécanisme de limitation temporaire durant 12 mois.

COMMENT INDEXER - QUELLE FORMULE OU QUEL FACTEUR DE CORRECTION DEVEZ-VOUS APPLIQUER ?

Le **résultat de la formule d'indexation standard** (c'est-à-dire loyer de base x nouvel indice/indice de départ) doit être **multiplié par un facteur de correction**.

Il existe différents facteurs de correction. Le facteur de correction applicable dépend à la fois de la date anniversaire du contrat de bail et à la fois du certificat PEB dont dispose le bien loué. ▶



Facteur de correction pour les logements

locatifs avec un certificat PEB E :

La date d'anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023 inclus

Formule d'indexation du prix du loyer :

$[(\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}) / \text{indice de départ}] \times \text{facteur de correction}$

- > Le loyer de base est celui qui est indiqué dans le contrat ;
- > L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant la date de conclusion du contrat ;
- > Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

Facteur de correction : $50\% \times [(\text{indice 2022} + \text{indice 2023}) / \text{indice 2023}]$

- > L'indice 2022 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du bail.
- > L'indice 2023 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du bail.

Exemple :

Contrat de bail signé et entré en vigueur le 01/02/2020

Loyer de base = 1.000 €

Indice de départ (janvier 2020) = 109,72

2021: indice janvier = 110,35

2022: indice janvier = 118,21

2023: indice janvier = 128,00

Le loyer indexé était en

2021: $(1.000 \times 110,35) / 109,72 = 1.005,74 \text{ €}$

2022: $(1.000 \times 118,21) / 109,72 = 1.077,38 \text{ €}$

En 2023, le loyer indexé aurait été, pour les logements pour lesquels l'indexation était permise :

$(1.000 \times 128,00) / 109,72 = 1.166,61 \text{ €}$

La date anniversaire du contrat tombait après le 14/10/22 = l'indexation du loyer était autorisée, mais l'adaptation du loyer ne s'appliquait

qu'à 50 %. Dans ce cas, le loyer qui pouvait être demandé était $(1.077,38 + 1.166,61 / 2)$, c'est-à-dire 1.121,99 €.

> **Si vous n'avez pas encore indexé pour l'année locative en cours** et que vous le souhaitez, vous devez appliquer à partir du 14/10/23 un facteur de correction, c'est-à-dire :

- calculer le montant du loyer indexé via les règles habituelles
- appliquer le facteur de correction à ce montant

Le facteur de correction est dans ce cas le suivant :

$50\% \times [(\text{indice 2022} + \text{indice 2023}) / \text{indice 2023}]$

$50\% \times [(118,21 + 128,00) / 128,00]$

$50\% \times [246,21 / 128,00]$

$50\% \times [1,92351]$

0,96175

Indexation du loyer avec facteur de correction :

$[(1.000 \times 128,00) / 109,72] \times \text{facteur de correction}$

$1.166,61 \text{ €} \times \text{facteur de correction}$

$1.166,61 \text{ €} \times 0,96175$

1.121,99 €

> **Si vous avez déjà indexé pour l'année locative en cours**, vous devez attendre la prochaine date anniversaire de votre contrat. A partir du 01/02/2024 (dans cet exemple) vous pouvez utilement indexer à nouveau avec le même facteur de correction.

La date d'anniversaire du bail se situe entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022 inclus

Formule d'indexation du prix du loyer :

$[(\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}) / \text{indice de départ}] \times \text{facteur de correction}$

- > Le loyer de base est celui qui est indiqué dans le contrat ;
- > L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant la date de conclusion du contrat ;
- > Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

Facteur de correction : $50\% \times [(\text{indice 2021} + \text{indice 2022}) / \text{indice 2022}]$

- > L'indice 2021 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du bail.
- > L'indice 2022 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du bail.

Exemple :**Contrat de bail signé et entrée en vigueur le 01/11/2020**

Loyer de base = 1.000 €

Indice de départ (octobre 2020) = 110,11

2021: indice octobre = 113,94

2022: indice octobre = 127,92

2023: indice octobre (pas encore connu – estimation) = 129,05

Le loyer indexé était en 2021 :

 $(1.000 \times 113,94) / 110,11 = 1.034,78 \text{ €}$

Le loyer indexé était en 2022, pour les logements pour lesquels l'indexation était permise :

 $(1.000 \times 127,92) / 110,11 = 1.161,75 \text{ €}$

La date anniversaire du contrat tombait après le 14/10/22 = l'indexation du loyer était autorisée, mais l'adaptation du loyer ne s'appliquait qu'à 50 %. Dans ce cas, le loyer qui pouvait être demandé était $(1.034,78 + 1.161,75 / 2)$, c'est-à-dire 1.098,26 €.

- > **Si vous n'avez pas encore indexé pour l'année locative en cours et que vous le souhaitez, vous devez appliquer à partir du 14/10/23 un facteur de correction, c'est-à-dire :**

- calculer le montant du loyer indexé via les règles habituelles
- appliquer le facteur de correction à ce montant

Le facteur de correction est dans ce cas le suivant : $50\% \times [(\text{indice 2021} + \text{indice 2022}) / \text{indice 2022}]$ $50\% \times [(113,94 + 127,92) / 127,92]$ $50\% \times [241,86 / 127,92]$ $50\% \times [1,89071]$ **0,94535****Indexation du loyer avec facteur de correction :** $[(1.000 \times 127,92) / 110,11] \times \text{facteur de correction}$ $1.161,75 \text{ €} \times \text{facteur de correction}$ $1.161,75 \text{ €} \times 0,94535$ **1.098,26 €**

- > **Si vous avez déjà indexé pour l'année locative en cours, vous devez attendre la prochaine date anniversaire de votre contrat.**

A partir du 01/11/2023 (dans cet exemple) vous pouvez à nouveau utilement indexer avec le **même facteur de correction** :

 $[(1.000 \times 129,05) / 110,11] \times \text{facteur de correction}$ $1.172,00 \text{ €} \times \text{facteur de correction}$ $1.172,00 \text{ €} \times 0,94535$ **1.107,95 €****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 conseillé 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



► Facteur de correction pour les logements locatifs avec certificat PEB F ou G :

La date d'anniversaire du bail se situe entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023 inclus

Formule d'indexation du prix du loyer :

$[(\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}) / \text{indice de départ}] \times \text{facteur de correction}$

- > Le loyer de base est celui qui est indiqué dans le contrat ;
- > L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant la date de conclusion du contrat ;
- > Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

Facteur de correction : indice 2022 / indice 2023

- > L'indice 2022 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du bail.
- > L'indice 2023 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du bail.

Exemple :

Contrat de bail signé et entrée en vigueur le 01/02/2020

Loyer de base = 1.000 €

Indice de départ (janvier 2020) = 109,72

2021: indice janvier = 110,35

2022: indice janvier = 118,21

2023: indice janvier = 128,00

Le loyer indexé était en

2021: $(1.000 \times 110,35) / 109,72 = 1.005,74$ €

2022: $(1.000 \times 118,21) / 109,72 = 1.077,38$ €

En 2023, le loyer indexé aurait été, pour les logements pour lesquels l'indexation était permise :

$(1.000 \times 128,00) / 109,72 = 1.166,61$ €

La date anniversaire du contrat tombait après le 14/10/22 de sorte que vous ne pouviez pas indexer à la date anniversaire du contrat en 2023.

A partir du 14/10/23, vous pouvez à nouveau indexer pour l'année locative en cours, mais vous devrez appliquer un facteur de correction, c'est-à-dire :

- calculer le montant du loyer indexé via les règles habituelles
- appliquer le facteur de correction à ce montant

Le facteur de correction est dans ce cas le suivant :

$\text{indice 2022} / \text{indice 2023}$

$118,21 / 128,00$

0,92351

Indexation du loyer avec facteur de correction :

$[(1.000 \times 128,00) / 109,72] \times \text{facteur de correction}$

$1.166,61$ € x facteur de correction

$1.166,61$ € x 0,92351

1.077,38 €

Le résultat démontre qu'indexer pour l'année locative en cours n'a pas d'utilité.

A partir du 01/02/2024 (dans cet exemple) vous pouvez utilement indexer à nouveau avec le même facteur de correction.

La date d'anniversaire du bail se situe entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022 inclus

Formule d'indexation du prix du loyer :

$[(\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}) / \text{indice de départ}] \times \text{facteur de correction}$

- > Le loyer de base est celui qui est indiqué dans le contrat ;
- > L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant la date de conclusion du contrat ;
- > Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

Facteur de correction : indice 2021 / indice 2022

- > L'indice 2021 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du bail.
- > L'indice 2022 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du bail.

Exemple :**Contrat de bail signé et entrée en vigueur le 01/11/2020**

Loyer de base = 1.000 €

Indice de départ (octobre 2020) = 110,11

2021: indice octobre = 113,94

2022: indice octobre = 127,92

2023: indice octobre (pas encore connu estimation) = 129,05

Le loyer indexé était en 2021:

 $(1.000 \times 113,94) / 110,11 = 1.034,78 \text{ €}$

En 2022, le loyer indexé aurait été, pour les logements pour lesquels l'indexation était permise :

 $(1.000 \times 127,92) / 110,11 = 1.161,75 \text{ €}$

La date anniversaire du contrat tombait après le 14/10/22 de sorte que vous ne pouviez pas indexer à la date anniversaire du contrat en 2022.

A partir du 14/10/23, vous pouvez à nouveau indexer pour l'année locative en cours, mais vous devrez appliquer un facteur de correction, c'est-à-dire :

- calculer le montant du loyer indexé via les règles habituelles
- appliquer le facteur de correction à ce montant

Le facteur de correction est dans ce cas le suivant :

indice 2021 / indice 2022

113,94 / 127,92

0,89071**Indexation du loyer avec facteur de correction :** $[(1.000 \times 127,92) / 110,11] \times \text{facteur de correction}$

1.161,75 € x facteur de correction

1.161,75 € x 0,89071

1.034,78 €

Le résultat démontre qu'indexer pour l'année locative en cours n'a pas d'utilité.

A partir du 01/11/2023 (dans cet exemple) vous pouvez utilement indexer à nouveau avec le **même facteur de correction :** $[(1.000 \times 129,05) / 110,11] \times \text{facteur de correction}$

1.172,00 € x facteur de correction

1.172,00 € x 0,89071

1.043,91 €**QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES****Pendant combien de temps dois-je appliquer le facteur de correction ?**

Vous devez appliquer le facteur de correction à chaque indexation de loyer. Vous ne devez donc pas seulement l'appliquer lors d'une indexation en 2023 ou 2024 (selon la date anniversaire du bail), mais également les années suivantes. Ce n'est que lorsqu'il y a un meilleur certificat PEB ou qu'un nouveau bail entre en vigueur que vous ne devez plus appliquer le facteur de correction.

Que se passe-t-il si le bien ne dispose pas de certificat PEB ou si le bail n'a pas été enregistré ?

Si le certificat PEB n'a pas été produit au locataire, aucune indexation du loyer n'est possible.

De même, si le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, aucune indexation du loyer n'est possible.

Que se passe-t-il si le bailleur applique quand même l'indexation complète ?

Si le bailleur procède à une indexation trop élevée, le locataire a le droit de la contester auprès de son bailleur. En cas de conflits entre les parties, celles-ci sont libres de porter l'affaire devant le Juge de Paix. ■

i BASES LÉGALES

- > Article 224/2 du Code bruxellois du Logement
- > Ordonnance du 13 octobre 2023 portant modification de l'article 224/2 du Code bruxellois du Logement
- > Article 1728bis de l'ancien Code civil



LA RECETTE D'UNE MISE EN DEMEURE RÉUSSIE

Par **Judith LOPES**, formatrice/consultante en gestion locative et photographe immobilier - www.judithlopes.com



« La réforme bruxelloise en matière de bail imposera aux propriétaires d'adresser à leurs locataires une mise en demeure avant l'introduction d'une procédure judiciaire. Comment rédiger une telle mise en demeure ? Qu'en est-il aussi de cette obligation vis-à-vis des propriétaires wallons ? »

LA MISE EN DEMEURE, UNE OBLIGATION IMPOSÉE À TOUS LES PROPRIÉTAIRES BELGES

Comme vous le savez, le 1^{er} septembre dernier, une réforme importante en matière de bail d'habitation est entrée en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'une des nouveautés imposées par le gouvernement bruxellois concerne l'obligation pour un bailleur d'adresser une mise en demeure à son locataire au moins un mois avant l'introduction d'une procédure judiciaire à son encontre. De plus, cette mise en demeure devra obligatoirement mentionner certaines informations.

Il convient toutefois de rappeler que l'article 5.83 du Code civil imposait déjà à tout propriétaire belge, sous réserve d'exceptions et de clause contraire, l'obligation d'adresser au préalable une mise en demeure au débiteur avant de solliciter la résolution du contrat.

Qu'est-ce qui change alors pour le propriétaire bruxellois ?

- > Le délai d'un mois imposé par l'ordonnance ;
- > L'impossibilité de déroger conventionnellement à cette obligation ;
- > L'obligation d'indiquer dans le courrier des mentions particulières.

LA MISE EN DEMEURE, UN COURRIER À LA PORTÉE DE TOUS !

Cependant, pas de panique ! Démystifions ensemble ce terme savant.

Selon l'article 5.231 du code civil, une mise en demeure est « l'acte juridique unilatéral par lequel le créancier notifie au débiteur, de manière claire et non équivoque, sa volonté d'exiger l'exécution de son obligation. »

Ainsi, il s'agit, en quelque sorte, du dernier rappel au locataire de ses obligations exprimées de manière claire avant l'introduction d'une procédure judiciaire.

En matière de contrat de bail d'habitation, il ne fallait donc pas aller plus loin quant au contenu ou à la forme que devait revêtir un courrier de mise en demeure.

Si ceci est toujours vrai en Région Wallonne, les choses ont changé en Région de Bruxelles-Capitale.

En effet, l'ordonnance impose aux propriétaires bruxellois que leur courrier mentionne au moins :

- > l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- > une description et une justification claires des montants réclamés, en ce

compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;

- > la mention que, en l'absence de réaction dans le délai, le bailleur pourra saisir le juge de paix d'une action en recouvrement et/ ou résolution du bail.

En soi, il paraît logique que ces informations soient mentionnées dans tout courrier de mise en demeure.

Pour une mise en demeure parfaite, il conviendrait encore d'ajouter les informations suivantes :

- > Le lieu et la date de la rédaction du courrier ;
- > La mention : « Mise en demeure » à titre d'objet du courrier ;
- > Les coordonnées bancaires du compte sur lequel le paiement doit être réalisé ;
- > Le délai endéans lequel le paiement doit être réalisé ;
- > La signature du propriétaire.

L'UNE DES NOUVEAUTÉS CONCERNE L'OBLIGATION POUR UN BAILLEUR D'ADRESSER UNE MISE EN DEMEURE À SON LOCATAIRE AU MOINS UN MOIS AVANT L'INTRODUCTION D'UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE À SON ENCONTRE.

Il est bien sûr conseillé d'envoyer ce courrier par courrier simple (ou par mail) et **recommandé avec accusé de réception** et de s'en réserver une copie avant envoi.

Enfin, si l'envoi d'un courrier de mise en demeure est à la portée de tous, il faut toutefois préciser que seuls les courriers émanant d'un avocat ou d'un huissier permettent d'interrompre la prescription. ■



BRUXELLES : NOUVEAUX MODÈLES DE LETTRES DU SNPC SUITE À LA NOUVELLE ORDONNANCE

L'ordonnance bruxelloise du 22 juin 2023 a d'une part précisé les mentions obligatoires devant figurer dans une mise en demeure visant des arriérés de loyer ou de charges mais a également modifié certaines règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires.

Depuis le 1^{er} septembre 2023, un certificat de domicile du (des) défendeur (s) (sauf s'il(s) n'est (ne sont) pas inscrit(s) au registre de la population ou des étrangers) et une copie de la mise en demeure préalable ainsi que la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation doivent être joints à toute requête ou citation devant le juge de paix qui concerne une demande d'expulsion.

Pour les baux de logement en région bruxelloise, notre service juridique a adapté nos modèles de mise en demeure pour arriérés de loyers et/ou de charges et a également rajouté à tous nos modèles de lettre de congé à donner par le bailleur une mention stipulant que la lettre de congé vaut mise en demeure.

Ces nouveaux modèles de lettres sont à la disposition de nos membres sur simple demande auprès de notre service juridique. (02/512.62.87 du lundi au vendredi de 9h à 12h30)



Jeudi 30 Novembre 2023 à 18h30 (accueil à partir de 18h) • Conférence à Mons

La section de Mons a le plaisir de vous inviter à une conférence qui aura pour thème

Le point sur le PEB (performance énergétique des bâtiments) et son implication sur l'indexation des loyers.

Orateurs

Maître Jean SAINT-GHISLAIN, avocat au Barreau de Mons, président des sections Mons/La Louvière/Tournai

Monsieur Stefano PULEO, ingénieur civil architecte et certificateur énergétique.

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



Où ?

Hôtel VAN DER VALK

Avenue Mélina Mercouri 7 - 7000 MONS

PAF : 10 €

A verser sur le compte du SNPC de Mons :

BE56 7320 6614 8088

!!! attention changement de numéro de compte bancaire !!!

Communication :

conférence 30 novembre + numéro de membre

Inscription

Réservation obligatoire avant le 28 novembre 2023 soit :

> par courriel snpmons@skynet.be

> par téléphone au **0495/52 00 78** ou **065/84**

09 67 les mardi, jeudi et vendredi entre 9h et 12h.



Cycle de conférences organisé dans nos différentes sections en partenariat avec Armoni

LIÈGE

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

Orateur

Adrien Vandenbergvanghe,
Consultant chez Armoni

2019-2024 la défense des bailleurs et des copropriétaires : quelles perspectives en vue des élections de 2024 ?

Orateur

Olivier Hamal, Président du
SNPC-NEMS

Quand ?

Le jeudi 30 novembre à 18h

Où ?

Le Château des Thermes de Chaudfontaine
Rue Hauster 9
4050 Chaudfontaine



WAVRE

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

Orateur

Arnaud Dechamps,
Senior Consultant chez Armoni

Actualités en droit du bail en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne

Orateur

Vanessa Pauwels,
consultante juridique et vice-présidente du
SNPC-NEMS

Quand ?

Le jeudi 14 décembre 2023
à 18h

Où ?

Le OFF Meeting
Chaussée de Bruxelles
412 - 1300 Wavre

Les conférences sont **GRATUITES** et un verre de l'amitié sera offert à l'issue des présentations.

SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION



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

BRUXELLES, BELGIQUE UIPI RENOVATION TOUR

PROPRIÉTAIRES BRUXELLOIS ON BOARD 28 NOVEMBER 2023



This project has received funding from the European Union's H2020 Research and Innovation under grant agreements No 890345, No. 95529 and No 892749, and European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101070316. The sole responsibility for the content lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union.

L'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI) en collaboration avec le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) a le plaisir d'annoncer la prochaine édition de

L'UIPI Renovation Tour - Propriétaires Bruxellois on Board

Cet évènement dédié aux propriétaires de la région bruxelloise se tiendra le **mardi 28 novembre 2023**.
(lieu à confirmer).

Cette conférence vise à **informer les citoyens et les propriétaires immobiliers bruxellois des discussions en cours** pour un immobilier plus durable ainsi qu'à comprendre et faire face aux enjeux présents et à venir. S'appuyant sur le succès de nos éditions précédentes, notamment en septembre 2021 à Liège, elle sera l'occasion de réunir propriétaires, professionnels de l'immobilier et de la construction ainsi que des décideurs politiques locaux et européens pour échanger sur les enjeux en cours.

Plusieurs solutions pratiques issues d'initiatives européennes et locales existantes seront présentées pour faciliter la rénovation des bâtiments. Cette conférence sera également l'occasion de présenter et d'expliquer l'intérêt des communautés d'énergies, un phénomène qui devrait prendre de l'ampleur dans les années à venir.

Avec cette initiative, l'UIPI et le SNPC souhaitent encourager le dialogue entre les décideurs politiques et les principales parties prenantes. **Nous sommes convaincus que la transition ne pourra pas se faire sans les propriétaires et sans garantir que ces derniers puissent être soutenus, informés et guidés.**



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS
ET INSCRIPTION



Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements ou au 02/546.19.62



Copropriété



Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble de 25 appartements. L'acte de base a prévu que le conseil de copropriété de notre immeuble devait être composé de trois personnes (un président et deux assesseurs). Le syndic a fait un appel à candidatures en vue de notre prochaine AG car tous les anciens membres du conseil de copropriété ne veulent plus se représenter. Jusqu'à ce jour personne n'a posé sa candidature. Que devons-nous faire si lors de l'AG, nous constatons que personne ne s'est présenté ?

Merci d'avance pour votre réponse.
Bien à vous.

D.V.
Namur



Cher Monsieur,

Nous avons bien reçu votre mail et nous vous remercions pour l'intérêt porté à nos services. Dans tout immeuble d'au moins 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, le conseil de copropriété est obligatoire et ses membres sont nommés par l'AG. La loi pénalise désormais l'absence de candidats et tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires soit pour faire désigner un ou plusieurs copropriétaires, soit pour faire désigner aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers qui exercera les missions de ce conseil. La loi a donc prévu une procédure pour palier à ce manque de candidats.

Bien cordialement.
Le service juridique

Bail à loyer



Bonjour,

J'ai conclu un bail de résidence principale de 9 ans en région Bruxelloise. Je souhaiterais donner un renouveau à mon locataire après 6 ans sans motif. Je sais que je dois, par conséquent, payer une indemnité de 6 mois de loyer à mon locataire. Est-ce qu'il s'agit du loyer indexé ou non-indexé, sachant que je n'ai jamais indexé le loyer depuis le début du bail ?

Merci pour votre réponse.

C.H.
Bruxelles



Chère Madame,

Nous vous remercions pour votre question. En effet, l'ordonnance bruxelloise sur le bail d'habitation a prévu en son article 237, §4 que le bailleur peut mettre fin à un bail de 9 ans à l'expiration du premier ou deuxième triennat en donnant un congé 6 mois à l'avance sans motifs mais moyennant le paiement d'une indemnité de 9 mois de loyer si le contrat prend fin à l'expiration de la 3e année ou 6 mois de loyer si le bail prend fin à l'expiration de la 6e année.

Il s'agit bien ici d'une indemnité égale à 9 ou 6 mois du loyer payé actuellement (donc si vous n'avez jamais indexé jusqu'ici, il s'agira du loyer de base).

Bien cordialement.
Le service juridique

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

Comment les obtenir ?

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

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

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

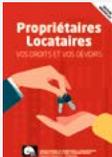
		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: 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.

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,25 €* (*8,80€ à partir de 2 pièces)	33,75 €
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*	211,25*			

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*	175,21*			

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*	151,01*			

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*	127,52*			

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.

Païement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

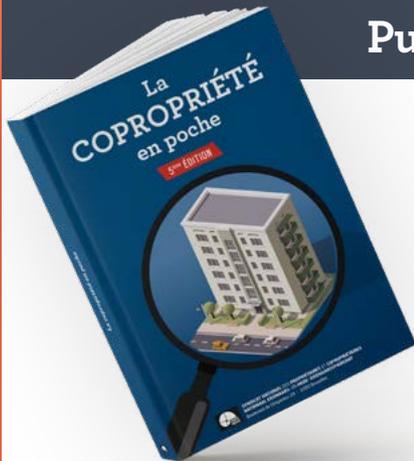
■ Conseils juridiques simples par mail

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

Publications du SNPC-NEMS



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

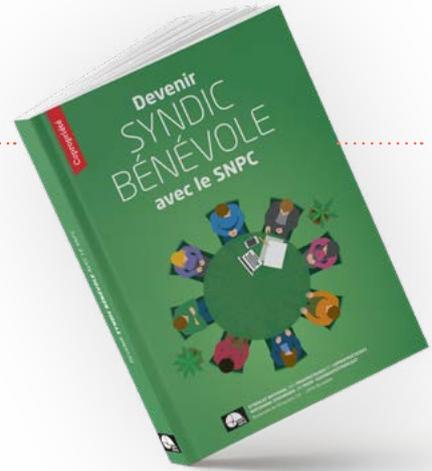
Comment fonctionne une assemblée générale ? Quelles sont les missions du syndic ? Est-il possible de vérifier les comptes de la copropriété ? ... La 5^{ème} édition actualisée de "La Copropriété en poche" fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994.

- > Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC : 29,90 €
(+frais de port d'un montant de 8,80 €)

Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Ce guide pratique répond aux multiples questions qui se posent avant de décider d'accepter un mandat, ou en cours de gestion, avant, pendant et après une assemblée générale. Il permet aussi aux copropriétaires de mieux appréhender les problèmes de la gestion en proposant guidance et conseils pratiques.

- > Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC : 28,90 €
(+frais de port d'un montant de 6,25 €)



Conseils juridiques (simples) par téléphone



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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	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