

LES DETTES DE LOYERS

ET DE CHARGES PRIORITAIRES EN MATIÈRE DE RÉGLEMENT COLLECTIF

> P.28

**Location et
toxicomanie**

> p. 4

**Quels changements
pour les permis
d'urbanisme en
Wallonie ?**

> p. 12

**Troubles de fait
d'un locataire
dans une
copropriété**

> p. 6

**Fin du bail
commercial :
un régime
strict ...**

> p. 20

 **syndic yourself**

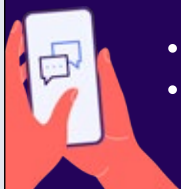
vous accompagne de A à Z dans votre rôle de syndic bénévole

Le meilleur syndic de copropriété c'est vous !

Obtenez une offre gratuite

Vos avantages :

- Une plateforme ultra simple
- Des experts à votre disposition en cas de question
- Une économie de charges € impressionnante
- Un gain de temps non négligeable
- Une copropriété mieux gérée tout simplement !



À partir de 5€ par mois

EVENTIMMO 
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

ÉDITORIAL

> Location et toxicomanie 4

COPROPRIÉTÉ

> Troubles de fait d'un locataire dans une copropriété 6

RÉGION WALLONNE - URBANISME

> La réforme du CoDT adoptée : quels changements pour les permis d'urbanisme en Wallonie ? 12

RÉGIONS BRUXELLOISE ET WALLONNE -

BAIL À LOYER

> Deux signatures valent mieux qu'une : point d'attention sur le renon en cas de décès d'un locataire 16

BAIL COMMERCIAL

> Fin du bail commercial : un régime strict ... 20

BAIL À LOYER

> Pour faire respecter le droit au logement. Poursuivre pénalement les situations de grivèlerie locative 22

DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES

> Le point sur les recours et actions en justice du SNPC 24

BAIL À LOYER

> Les dettes de loyers et de charges prioritaires en matière de règlement collectif de dettes comme en France 28

INTERNATIONAL - PROPRIÉTÉ

> Une étude remet en cause la pertinence des certificats PEB (« DPE » en France) 30

PROPRIÉTÉ

> Révolutionner la rénovation énergétique : L'émergence des guichets uniques en Belgique 32

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC 34

P'TIT CRI DES LECTEURS 36

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40



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.



LOCATION ET TOXICOMANIE

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

Au cours de ces derniers mois, le SNPC a été interpellé par plusieurs de ses membres victimes de locataires toxicomanes

Le sujet est délicat à aborder mais doit l'être pour mettre en garde les bailleurs ou à tout le moins interpellier les CPAS ou encore les administrateurs de biens qui assistent ces personnes, voire les autorités qui devraient prendre des mesures utiles pour un véritable encadrement de ce type de locataires et leur permettre, demain, de trouver encore des logements.

D'aucuns se plaignent des difficultés d'accès à des logements mais nous devons bien constater qu'en l'état nombre de bailleurs se montrent encore ouverts et pas trop regardants.

De par le fait que les CPAS assistent ces personnes (attention ce n'est pas pour cela qu'ils sont cosignataires du bail et tenus aux obligations de ce dernier) ou de par le fait que le bail va être signé par l'administrateur de biens, des bailleurs acceptent. Ils se sentent en confiance.

Là où le bât blesse c'est que manifestement au-delà de prendre le bien en location et de payer les loyers (et encore), il n'y a aucun accompagnement ou contrôle de la manière dont les locataires concernés occupent le bien.

Le désenchantement peut alors être grand car d'une part les lieux ne sont pas entretenus et deviennent vite de véritables dépotoirs mais en outre, ce type de locataires a tendance à inviter des amis et les amis des amis.

Certes, tout un chacun peut avoir des invi-

tés mais quand les invités s'installent carrément dans les lieux d'un logement loué à une personne, cela devient une colocation et n'est pas du tout conforme en regard des règles de salubrité.

Il arrive même que les amis des amis, véritables squatters, mettent dehors le locataire initial... ou encore en quittant l'appartement occupé squattent les caves de l'immeuble.

Et cerise sur le gâteau, le logement peut devenir la plaque tournante d'un véritable trafic de stupéfiants !

Cela ne va pas sans susciter également de sérieux problèmes de voisinage lorsque l'immeuble dans lequel se trouve le bien donné en location comporte d'autres logements.

Les autres occupants sont victimes de vols sans compter le nombre de fois où la porte d'entrée de l'immeuble est fracturée. Faute de clé en suffisance, il faut bien entrer d'une manière ou d'une autre pour gagner l'appartement de l'ami qui vous a invité.

QUE FAIRE ?

Tout d'abord recommander aux bailleurs une très grande prudence dans le choix de leurs locataires. Le fait que le CPAS ou un administrateur de biens soit derrière n'est pas gage d'une location sans risque.

Sans doute faut-il que les bailleurs demandent des garanties complémentaires. Nous savons que la caution locative est limitée à deux mois de loyers mais rien n'empêche de demander à l'administrateur



ISTOCKPHOTOS



AU-DELÀ DE PRENDRE LE BIEN EN LOCATION ET DE PAYER LES LOYERS (ET ENCORE), IL N'Y A AUCUN ACCOMPAGNEMENT OU CONTRÔLE DE LA MANIÈRE DONT LES LOCATAIRES CONCERNÉS OCCUPENT LE BIEN.

de biens de souscrire une police d'assurance pour couvrir ce type de risques (nettoyage et remise en état des lieux).

Ensuite, du côté des CPAS et des administrateurs de biens, s'ils ne veulent pas se retrouver devant de graves difficultés pour loger leurs protégés, il est indispensable que **d'une part** ils prévoient un encadrement utile et un suivi de l'entretien des loge-

ments pris en location et **d'autre part** qu'ils puissent proposer aux bailleurs des garanties utiles au-delà de la caution locative pour couvrir de tels risques. ■



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



TROUBLES DE FAIT D'UN LOCATAIRE DANS UNE COPROPRIÉTÉ

Par **Pierre ROUSSEAU**, Avocat et Président du SNPC-NEMS de Charleroi



Avant tout développement, il importe de rappeler ce qui suit :
Le choix d'une habitation en copropriété doit impliquer, dans le chef des occupants, une tolérance autre que celle d'un logement individuel.

Ainsi, un trouble subi par un occupant en copropriété pourrait être reconnu comme « acceptable », étant la contrepartie légitime d'un choix de vivre à proximité immédiate d'autres personnes et ce trouble peut être apprécié différemment en fonction de certains critères tels que la date de construction ou le standing de l'immeuble.

A. QUANT À LA DIFFICULTÉ DE DÉFINIR LE TROUBLE :

Ainsi, pour exemple, il n'est pas rare que certains copropriétaires doivent supporter des bruits de déplacement de chaises du résident habitant l'étage supérieur au vu de la qualité du matériau phonique peu performant alors en vigueur au moment de la construction.

Relevons aussi qu'en cas de litige, le trouble peut être apprécié différemment suivant les magistrats, leurs pouvoirs étant donc particulièrement grands dans l'analyse d'une situation de fait.

Il peut donc être utile de définir à tout le moins les contours de ce qui pourrait constituer un trouble, éventuellement par les documents de la copropriété.

B. QUANT À L'INTÉRÊT POUR LA COPROPRIÉTÉ (en ce compris pour le bailleur d'un appartement en copropriété) DE VOIR DÉFINI LE MODE D'OCCUPATION DES PARTIES PRIVATIVES :

A titre purement exemplatif, il sera relevé un type de clauses utiles trouvées dans un règlement.

« Principes :

Les copropriétaires, leurs locataires, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Aucun fait nuisible à la bonne tenue de l'immeuble ou contraire à la morale ne sera toléré.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs locataires ou visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique ou sur la bonne réception des images télévisées.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de chauffage électriques, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à

l'exercice d'une profession autorisée et dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Le titulaire d'une profession libérale tel que par exemple un dentiste utilisant du matériel qui, par sa nature même, provoquerait des vibrations, sifflements ou bruits quelconques, devra prendre toutes mesures afin que ces bruits ne dépassent pas les limites d'un usage rationnel pendant la journée. Dès 21 heures, tous ces appareils devront cesser de fonctionner.

Interdictions :

L'immeuble est destiné à servir de « résidence privée ».

Sous réserve des dérogations résultant des articles ci-après et du présent règlement, il est formellement interdit d'affecter ou de laisser affecter les locaux, tant communs que privés de l'immeuble à :

- 1. Aucun établissement dangereux, insalubre ou contraire à la morale ;*
- 2. Aucun établissement industriel ;*
- 3. Aucun établissement qui, par bruits, odeurs, émanations ou autrement, pourrait être de nature à incommoder soit les occupants de l'immeuble, soit les voisins ;*
- 4. Aucun hôtel-restaurant, pension de famille, tea-room, salon de dégustation, café, autre débit de boissons ou d'alimentation ;*
- 5. Aucune salle publique de cinéma, projections spectacles, danses, auditorium, réunions publiques, local public ou conventionnel ;*
- 6. Les occupants devront veiller à ce qu'il ne soit déposé dans les caves à provisions, aucune matière malodorante ou denrées en état de décomposition ;*
- 7. L'énumération des interdictions ci-dessus est exemplative et non limitative ;*

Exercice de professions libérales.

Par dérogation à l'article précédent, est autorisé dans les appartements l'exercice de certaines professions libérales, telles que médecins, dentistes, avocats, notaires, ingénieurs, architectes, géomètres, traducteurs ou autres professions libérales.

L'exercice d'autres professions libérales doit être expressément admis par l'Assemblée Générale

des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

Il sera toutefois interdit d'employer, dans l'immeuble, dans l'exercice d'une profession libérale autorisée, plus de deux employés.

Rien ne s'oppose à ce qu'une même profession libérale autorisée soit exercée par deux ou plusieurs occupants de l'immeuble ».

Voilà bien naturellement des dispositions particulièrement restrictives qui ne peuvent s'appliquer qu'à un certain type de résidences.

L'utilité d'un tel règlement est laissée à l'appréciation de l'Assemblée Générale, les dispositions qui le contiennent étant à caractère personnel.

Dans ce règlement d'ordre intérieur, nous pouvons aussi trouver des dispositions particulièrement précises et variées portant, à titre purement exemplatif :

- > Sur le bon fonctionnement du système d'alarme des appartements (pour ne pas constamment perturber les autres copropriétaires) ;
- > Sur le modèle des rideaux aux fenêtres extérieures (pour assurer une harmonie) ;
- > Sur l'interdiction de faire sécher du linge sur les terrasses ou d'attirer les oiseaux par de la nourriture posée sur celles-ci ;
- > Sur la possession exclue ou limitée de certains animaux ;
- > Sur les conditions à respecter lors d'emménagements ou de déménagements (avec éventuelle exclusion de l'ascenseur) ;
- > Sur la nécessité d'avertissement immédiat auprès du syndic en cas de perte de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- > Etc.

L'article 3.93 § 1 relève :

« Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou



- ▶ **personnel** (c'est nous qui soulignons) sur l'immeuble en copropriété »

Il en résulte dès lors que le règlement de copropriété, qui fait partie des statuts, peut être vanté tant par le copropriétaire bailleur que par le copropriétaire préjudicié ou l'Association des Copropriétaires (voir développement infra) à l'égard du « fauteur » de troubles.

Il en est de même en ce qui concerne les décisions de l'Assemblée Générale ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur puisque l'article 3.93 § 5 relève :

« Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'Assemblée Générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables ».

C. QUANT À LA PARTIE HABILITÉE À AGIR EN CESSATION DE CES TROUBLES :

Trois parties distinctes nous apparaissent pouvoir procéder judiciairement si, nonobstant les multiples avertissements donnés, l'occupant locataire reste en défaut de cesser ces troubles.

- > Le propriétaire pourrait certes relever le non-respect de l'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, mais il pourrait alors lui être objecté que cette disposition est une disposition relative à sa relation contractuelle avec le preneur et que, de surcroît, le trouble subi ne lui cause pas directement préjudice.

Il sera donc mieux inspiré s'il brandit l'existence du règlement qui, si il n'est pas respecté, pourrait générer en son chef un préjudice consécutif à une action intentée par la copropriété contre lui-même pour ne pas avoir pris toutes dispositions utiles pour faire cesser le trouble.

- > Pourrai(en)t aussi agir le(s) copropriétaire(s) ou occupant(s) voisin(s) du locataire responsable du trouble en mettant en avant le règlement non respecté et le préjudice direct subi mais il faut reconnaître

que ce parcours procédural, avec les inconvénients et les frais qui en résultent ainsi qu'avec la tension susceptible de naître pendant le procès est « lourd » à supporter par une seule personne.

- > Aussi, la partie la plus indiquée pour mener la procédure, si elle s'impose, reste l'Association des Copropriétaires.

Suite à la réforme de la loi du 2 juin 2010, l'Association des Copropriétaires est devenue l'interlocuteur « privilégié » pour des raisons évidentes de bonne gestion des copropriétés.

Le législateur a voulu donner à l'Association des Copropriétaires, personnalité juridique, un rôle déterminant en lui donnant même le droit d'agir en vue de la sauvegarde de **tous** les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou **personnels** sur les parties communes, ou **relatives à la gestion de celles-ci**.

Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ses droits (voir article 3.92 § 1 alinéa 2).

Mais il est vrai qu'il faut démontrer que le trouble dénoncé n'est pas exclusivement subi dans une partie privative.

L'exemple du bruit des chaises déplacées subi par l'occupant de l'étage inférieur ne permettrait pas à l'Association des Copropriétaires d'agir sur base de cette disposition légale.

Par contre, le cas d'odeurs nauséabondes consécutives au placement des poubelles dans un lieu ne convenant pas ou l'hébergement de personnes non désirables dans un appartement avec va-et-vient constant **dans les parties communes** pour y accéder justifie une demande de l'Association des Copropriétaires. C'est la localisation totale ou partielle des troubles subis qui peut justifier le droit d'action de l'A.C.P.

Ladite A.C.P. sera utilement représentée par son syndic.

Celui-ci devra-t-il préalablement recevoir mandat de l'Assemblée Générale ?

Si le mandat donné est bien naturellement une voie plus sûre pour éviter des contestations ▶



LE CHOIX DE LA VIE
EN COMMUN IMPOSE
CERTES UNE GRANDE
TOLÉRANCE MAIS
AUSSI LE RESPECT
DE RÈGLES.





- ▶ portant sur la recevabilité de la demande, il ne nous apparaît pas, lorsqu'il y a urgence (tel est le cas du trouble manifeste) qu'il faille imposer au syndic la réunion d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour mettre fin à une situation de troubles.

Selon l'article 3.89 § 4.2, le syndic doit « accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ».

En l'espèce, la gravité du trouble peut exiger une intervention immédiate s'il y a mise en cause d'un usage normal des parties communes.

Relevons aussi l'article 3.92 § 1 prévoyant, en son alinéa 3, la possibilité pour le syndic d'introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée Générale dans les plus brefs délais.

Mais il nous apparaît que la question de la ratification est indépendante du droit à agir et concerne exclusivement mandant/mandataire (soit l'Association des Copropriétaires d'une part et syndic d'autre part).

D. QUANT À LA MESURE POUVANT ÊTRE ORDONNÉE À CHARGE DE L'AUTEUR DES TROUBLES :

Sur ce point, les juridictions cantonales, conscientes de l'intérêt du respect de règles élémentaires pour une vie en copropriété harmonieuse, apparaissent vouloir faire preuve d'une certaine audace.

La mesure classique est certes celle de l'astreinte fixée à charge de l'auteur de troubles, astreinte consistant en la condamnation à une somme d'argent par trouble constaté.

Mais cette voie, fut-elle utile pour exercer une pression optimale, pose question dans la mesure où il faut encore, au moment où le trouble se présente, pouvoir le constater utilement, éventuellement par un procès-verbal d'huissier.

Cela n'est pas évident, génère des frais et peut même être impossible lorsque ledit trouble intervient à une heure tardive ou est très limité dans le temps.

Une voie autrement plus énergique est celle d'une demande d'expulsion du preneur.

Celle-ci est bien naturellement réservée aux troubles importants ou répétés.

C'est ainsi qu'il fut jugé, dans un cas de troubles graves :

*« S'il est vrai que l'Association des Copropriétaires n'a pas de relation contractuelle directe avec le locataire, le règlement général de copropriété est toutefois opposable aux occupants de l'immeuble, en sorte que l'Association des Copropriétaires peut solliciter en justice **toutes mesures nécessaires** (c'est nous qui soulignons) en vue du respect du règlement, en ce compris une mesure qui concernerait un locataire. En conséquence, le Tribunal autorise l'Association des Copropriétaires de l'immeuble à faire procéder, si nécessaire et à sa seule initiative, à l'expulsion » (J.P. UCCLÉ, 13/12/2000 ; R.C.D.I. 2006-2, page 29).*

Lorsqu'une telle demande est formulée par l'Association des Copropriétaires, il importe que celle-ci prenne l'initiative de mettre également à la cause le propriétaire qui a fait choix de ne pas agir directement dans la mesure où, par cette mesure, il le prive du droit de toucher les loyers.

Celui-ci doit donc pouvoir exprimer également son point de vue mais il ne nous apparaît pas que l'article 3.50 du Code Civil (droit de jouir et de disposer du bien) puisse faire obstacle à la demande de l'Association des Copropriétaires en cas de troubles ne permettant pas la poursuite d'une vie harmonieuse au sein de la Copropriété.

E. QUANT AU MODE DE PREUVES POUVANT ÊTRE UTILISÉ POUR DÉMONTRER LE TROUBLE :

La présente contribution se terminera par un point essentiel. Comment convaincre un Tribunal, si la voie judiciaire est inévitable, de l'existence de ce trouble qui sera sans doute contesté par son auteur ?

Faudra-t-il recourir aux témoignages avec le maintien d'un procès pendant de longs mois et une tension vive au sein de la copropriété avec d'éventuelles représailles provenant de la partie citée en justice ?

L'article 961/1, 961/2 et 961/3 du Code Judiciaire a assoupli le régime de la preuve et permet au magistrat de recevoir des déclarations de tiers, sous forme d'attestations, de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont lesdits tiers ont personnellement connaissance.

C'est l'Association des Copropriétaires qui est demanderesse et non les copropriétaires qui, dans le litige, quand bien même ils sont vivement intéressés, gardent la qualité de tiers et pourraient donc rédiger des attestations

Si lesdites attestations sont multiples et relatent de manière personnelle à chacun, avec une grande précision tant la nature du trouble que sa localisation et sa date, le juge pourrait considérer ce mode probatoire comme suffisant sans avoir recours à de longues enquêtes.

Il faut rappeler à cet effet que lesdites attestations doivent remplir une série de conditions, être écrites de la main de celui qui atteste et reprendre la mention suivante :

« L'attestation indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales ».

Il nous apparaît que cette technique probatoire est particulièrement utile dans la matière ci-avant exposée.

F. CONCLUSION :

Cette étude fut axée sur le mode de résolution des litiges nés des troubles commis en reprenant l'intérêt d'insertion de clauses utiles dans les documents de copropriété et en prévoyant, s'il y a lieu, le recours au mode judiciaire.

Mais nous sommes conscients d'avoir omis une autre approche pourtant déterminante : celle du dialogue préalable via le syndic avec le responsable des troubles et, en cas de blocage, celui de la médiation.

Ces voies doivent évidemment être préalablement tentées mais elles doivent l'être rapidement sous peine de voir la copro-

priété subir injustement le diktat d'un seul.

Si, après ces voies tentées, aucune amélioration sensible n'est relevée, le syndic nous apparaît devoir prendre rapidement les initiatives utiles.

Que de copropriétaires sont minés par des troubles incessants portant atteinte non seulement à la valeur de leur bien (certains, lassés, envisagent même de revendre) mais aussi à leur santé.

Le choix de la vie en commun impose certes une grande tolérance mais aussi le respect de règles.

Les Juges de Paix, par le biais de mesures pouvant parfois apparaître radicales (mesures allant jusqu'à l'expulsion), en sont heureusement de plus en plus conscients. ■

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



TEOS CONSEILS SRL

Tél : +32 2 346 12 95

www.teosconseils.be

info@teosconseils.be

Avenue des Sept Bonniers, 33
1180 Bruxelles

Résumé des services proposés :

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





LA RÉFORME DU CoDT ADOPTÉE : QUELS CHANGEMENTS POUR LES PERMIS D'URBANISME EN WALLONIE ?

Par **Vanessa Pauwels**, Consultante juridique, Vice-Présidente SNPC-NEMS



Comme annoncé dans de précédents articles, le CoDT connaît sa première réforme conséquente depuis son adoption en 2017.

Ainsi, le 19 décembre 2023, le Parlement wallon a voté le texte du « décret modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales »¹.

Son entrée en vigueur est prévue le 1^{er} avril 2024.

Pour rappel, cette réforme répond à 4 enjeux de la Déclaration de politique régionale 2019-2024 et fait suite aux événements subis ces dernières années, notamment les inondations et la crise Covid :

- > adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation en créant **le concept novateur d'optimisation spatiale** ;
- > **améliorer le CoDT, en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre** ;
- > procéder à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux **implanta-**

tions commerciales, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'implantations commerciales deviendront des permis d'urbanisme ;

- > proposer de nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'en examiner les causes ;

Dans le présent article, nous aborderons essentiellement les principales modifications intervenues quant à la procédure des permis d'urbanisme/urbanisation, destinées à améliorer la pratique et assurer la sécurité juridique. Nous reviendrons, dans une prochaine édition, sur les autres volets de la réforme.

1. UNE PROCÉDURE PLUS EFFICIENTE

Lors du dépôt d'une demande de permis, le délai imparti à l'autorité pour délivrer l'accusé de réception complet/incomplet (article D.IV.33) passe de 20 à 30 jours.

Les délais impartis au Fonctionnaire délégué, lorsqu'il est l'autorité compétente pour statuer, sont alignés sur ceux du Collège communal. A titre d'exemple, les délais actuels de 90 jours et 130 jours sont réduits à 75 et 115 jours (article D.IV.48).

¹ Le texte est sur le site du Parlement wallon. Il n'est pas encore publié au Moniteur belge, au jour de la rédaction du présent article.



LA RÉFORME CONSACRE
LA DÉMATÉRIALISATION DES
PROCESS, QUI A ÉTÉ INSTITUÉE
PENDANT LA CRISE COVID.





LA RÉFORME PRÉVOIT ÉGALEMENT LA CRÉATION D'UN PERMIS MODIFICATIF, AVEC UNE PROCÉDURE ALLÉGÉE POUR PERMETTRE AU BÉNÉFICIAIRE DU PERMIS DE DÉPOSER UNE DEMANDE LIMITÉE À LA MODIFICATION PROJÉTÉE.

- ▶ Lorsque le collège communal est compétent pour statuer, l'avis du Fonctionnaire délégué doit être rendu dans un délai de 30 jours et non plus 35 (article D.IV.39).

Les délais de consultation des différentes instances sont tous fixés à 30 jours (sauf pour le service Incendie).

2. ASSOULISSEMENT DE CERTAINES CONTRAINTES

Le régime des **plans modifiés** est revu.

Actuellement le demandeur de permis ne peut d'initiative introduire des plans modifiés en première instance, mais uniquement moyennant accord de l'autorité compétente pour statuer (articles D.IV.42 et 43).

Désormais, il pourra le faire d'initiative, ou à la demande de l'autorité. Ces plans modifiés seront soumis à de nouvelles mesures de publicité (annonce de projet ou enquête publique), sauf dans les 2 hypothèses suivantes :

- « 1^o lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement;
- 2^o lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles. »

Il en ira de même dans le cadre de la procédure de recours, moyennant certaines conditions.

Pour éviter des dénaturations importantes de la demande de permis, ce mécanisme ne pourra être utilisé qu'une seule fois pour une même demande et par instance.

La réforme prévoit également la **création d'un permis modificatif**, avec une procédure allégée pour permettre au bénéficiaire du permis de déposer une demande limitée à la modification projetée (article D.IV.96).

Le permis pour création de logements dans une construction existante pourra être accordé pour une durée limitée (article D.IV.80).

3. RENFORCER LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

Le collège communal ne devra plus que valider le contrôle de l'implantation, permettant soit à son service technique d'y procéder, soit d'autoriser le bénéficiaire du permis à recourir aux services d'un géomètre pour ce faire.

Le régime des infractions est revu :

- ▶ La référence à la date du 1^{er} mars 1998 qui conditionnait la présomption irréfragable de conformité des actes et travaux réalisés (article D.VII.1bis) est supprimée pour laisser place au régime d'infractions mineures et majeures, avec une présomption irréfragable de conformité des travaux 10 ans ou 20 ans après leur achèvement (sauf certaines hypothèses).
- ▶ En cas d'infraction, l'avertissement préalable fixe un délai de mise en conformité entre 1 mois (et non plus 3 mois) et 2 ans.
- ▶ La transaction ne peut plus être proposée qu'après la régularisation (article D.VII.18) « pour permettre à l'autorité d'être pleinement informée du caractère effectivement régularisable ou non des infractions ».

4. MIEUX UTILISER LES FORCES VIVES

Les fonctionnaires et agents techniques « statutaires ou contractuels » pourront être désignés comme agents constatateurs habilités à dresser des PV d'infractions (article D.VII.3).

Le régime des charges d'urbanisme est revu pour assurer une mise en œuvre plus égalitaire :

- > Possibilité d'imposer des charges en numéraire, en outre des charges en nature ;
- > Possibilité d'autoriser les charges en nature dans une autorisation distincte du permis ;
- > Possibilité d'imposer la création de logement d'utilité publique, et notamment lorsque le projet porte sur au moins 30 logements neufs, 40% devra être affecté à des charges en lien avec le logement d'utilité publique.

5. TIRER LES LEÇONS DU COVID.

La réforme consacre la dématérialisation des process, qui a été instituée pendant la crise covid.

Les auditions de la Commission d'avis sur les recours pourront se tenir en visioconférence, de même que certaines réunions de projets, des réunions du Pôle Aménagement ou de CCATM, ou encore les réunions d'informations pré-alables.

Des possibilités pour le public de participer à distance aux mesures de publicité sont également intégrées dans le CoDT, en permettant une consultation à distance lorsque la commune dispose d'une version informatique du dossier.

Voilà donc un aperçu des modifications dans la partie décrétable du CoDT. La partie réglementaire, avec ses arrêtés d'exécution, est toujours en cours d'examen. ■

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

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



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA

📍 RUE DU CHENET, 1
5 150 FLORIFFOUX

☎️ +32 (0) 81/44.13.21

✉️ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE



Lift invest.

Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

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

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



DEUX SIGNATURES VALENT MIEUX QU'UNE : POINT D'ATTENTION SUR LE RENON EN CAS DE DÉCÈS D'UN LOCATAIRE

Par **Elisa SCHILS** et **Gaëlle GILLARD**, avocates au bureau SC Henry & Mersch www.henry-mersch.be

Le formalisme imposé dans le cadre des modalités de fin d'un contrat de bail prime-t-il sur la bonne foi des parties ?

La question peut se poser à diverses occasions :

- > Un renon adressé par l'un des membres du couple
- > Un renon adressé par un héritier

Si l'entente est bonne, la tentation est grande de se satisfaire de ce courrier de la personne de contact habituelle et d'entamer les démarches de remise en location.

Cela peut toutefois s'avérer grandement problématique quand les circonstances changent entre l'envoi du renon et la date à laquelle les lieux devraient être effectivement libérés, ou pire lorsque le second locataire ou les autres héritiers ne sont pas d'accord avec la position prise par le locataire/ou la personne de contact.

Ainsi, pour éviter les mauvaises surprises et s'assurer que tout le monde est sur la même longueur d'ondes quant à la fin du bail, les propriétaires avisés veilleront à identifier précisément les différentes personnes pouvant se targuer de la qualité de locataires et ne se limiteront pas à un écrit émanant de leur contact habituel.

1) LE CONTRAT DE BAIL EST CONCLU AVEC UN PÈRE ET SA FILLE MAJEURE.

Les contacts habituels se font par voie d'emails avec la fille qui écrit un jour au bailleur, que son père vieillissant et envisageant de déménager dans un studio, elle ne sera plus en mesure d'assurer le paiement du loyer de la maison et adresse dès lors leur renon annonçant un départ des deux au-delà du délai de 3 mois. Or, le père n'étant pas informé de l'envoi de ce renon par sa fille refuse formellement de quitter les lieux et sollicite l'invalidation du renon qui aurait dû être signé par les deux preneurs.

Le bailleur prudent veillera à demander à la fille confirmation du renon par un envoi en bonne et due forme signé de la main des deux preneurs.

2) LE DÉCÈS

Plus concrètement, les cas de figures suivants sont envisageables.

2.1. Le contrat de bail était conclu avec un seul et unique locataire, lequel décède.

En Wallonie, l'article 46 §1^{er} du décret du

15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que pour ces baux d'habitation, le bail prendra fin de plein droit sans préavis ni indemnité 3 mois après le décès du preneur. Cette règle déroge à l'article 1742 de l'ancien Code Civil, lequel dispose : « *Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.*¹ »

En conséquence, en Région Wallonne et uniquement pour les baux d'habitation, le législateur a décidé de sortir le contrat de bail de la succession, avec néanmoins une possibilité pour les personnes domiciliées dans le bien depuis plus de 6 mois de notifier leur volonté de reprendre le bail.

Ainsi, pour les propriétaires wallons, soit le bail prendra automatiquement fin, sans renon, soit il sera repris par un des occupants mais dont ils connaîtront l'identité et dont ils auront approuvé la reprise via le système de notification prévu par l'article 46. Dans ce second cas, le propriétaire wallon qui voudra par la suite mettre fin au bail saura précisément à qui il devra adresser son renon (s'il est à l'origine du renon) ou qui devra le lui adresser (si le renon émane du preneur).

En Région bruxelloise, les choses sont plus compliquées. En effet, la règle de l'article 1742 de l'ancien Code Civil n'est pas abrogé, de sorte que le droit au bail du locataire passe en principe à ses héritiers et se poursuit. Il existe néanmoins une porte de sortie pour les propriétaires qui pourront, sur base de l'article 232 du Code bruxellois du Logement, considérer le bail résilié de plein droit si :

- > le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur ; **et**
- > le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois.

A défaut de remplir ces deux conditions cumulatives, le bail se poursuit dans le

EN CAS DE RENON, LE BAILLEUR SE SOUVIENDRA UTILEMENT QUE DEUX SIGNATURES VALENT TOUJOURS MIEUX QU'UNE, ET QU'IL LUI APPARTIENT DE S'EN RÉSERVER LA PREUVE.

chef des héritiers. Quid alors d'un renon adressé par un seul des héritiers au propriétaire suite au décès ?

Si le renon survient rapidement après le décès, le propriétaire pourrait argumenter qu'il s'agit d'un acte conservatoire de la part de l'héritier à l'origine du renon, ce qui signifie que chaque héritier pouvait l'effectuer seul en engageant tous les autres. Néanmoins, la qualification même du renon en acte conservatoire fait débat.

Face à un tel renon adressé par un seul héritier, le propriétaire devrait alors s'assurer que ce renon reflète bien la volonté de l'ensemble de la succession. A cet égard, il sera attentif à ce que la lettre (ou le mail) de renon soit exprimé « au nom de la succession ». En cas de doute, il peut se prémunir contre le risque de nullité du renon en demandant la signature de tous les héritiers sur la lettre de renon, ou à tout le moins, en demandant à son interlocuteur de confirmer, par écrit (lettre, mail ou sms) qu'il agit ici au nom de toute la succession par le biais d'un mandat dans son chef, ce qui amoindrira le risque de remise en cause ultérieur.

A l'inverse, si c'est le bailleur qui prend l'initiative de mettre fin au bail par un renon (dans les hypothèses visées par la loi, telle que l'occupation personnelle, les travaux ou pour éviter une reconduction tacite, par exemple), il devra veiller à adresser ce renon à tous les héritiers puisque ceux-ci se sont substitués au locataire initial décédé.

Cette situation peut être inconfortable pour le bailleur. En effet, si ce dernier

¹ Nous soulignons.

- ▶ connaît généralement l'identité de l'héritier qui aura repris le paiement des loyers, il est tout à fait possible qu'il n'ait aucune vue sur l'existence d'éventuels autres héritiers.

Afin d'être certain que son renon est bien adressé à tous et d'assurer la validité de son renon, le propriétaire pourra :

- > contacter le ou les héritiers du défunt dont il a connaissance, afin de leur demander l'identité d'éventuels autres héritiers ou leur demander si un accord a été conclu entre héritiers, sur la reprise du bail par l'un ou l'autre d'entre eux – dans ce cadre, il est important que ces échanges aient lieu par écrit pour se garder une preuve de ces démarches ;
- > par ailleurs, le propriétaire qui serait encore incertain quant à l'identité des héritiers peut s'adresser gratuitement au registre central successoral afin d'obtenir la liste des héritiers ayant accepté la succession du défunt (par email : cer@fednot.be, en mentionnant l'identité du défunt).

2.2. Le contrat de bail était conclu avec plusieurs locataires, dont un seul décède.

Lorsque le contrat initial est conclu avec plusieurs locataires, dont un décède, les principes développés ci-dessus restent d'application, à la nuance près qu'outre le lien contractuel avec les héritiers, subsiste encore le lien contractuel avec le(s) locataire(s) survivant(s).

Ainsi, en Wallonie, le contrat de bail s'éteint de plein droit après 3 mois dans le chef du locataire décédé mais cela n'empêche que le bail survit dans le chef du locataire survivant. Tout éventuel renon devra dès lors être adressé à / au nom des locataires initiaux encore vivants, sans s'inquiéter des éventuels héritiers du défunt puisque ce lien contractuel ne sera pas tombé dans la succession.

A Bruxelles, une application de l'article 232 du Code du Logement est peu probable en cas de multiplicité de locataires puisque le locataire survivant va, en principe, se

maintenir dans les lieux de sorte qu'une des deux conditions pour considérer le bail résilié ne sera pas remplie.

Cela n'empêche néanmoins pas le jeu de l'article 1742 de l'ancien Code Civil et donc que les héritiers du locataire décédé soient également parties « au nom de la succession » au contrat de bail. La situation est alors particulière puisque le bailleur se retrouve avec plusieurs locataires : d'une part, un des locataires initiaux encore en vie et d'autre part, la succession du locataire décédé.

Cette situation peut facilement lui échapper dans les faits puisque, pour peu que le loyer n'ait, tout au long du bail, jamais été versé par le locataire décédé (mais via un compte commun ou par l'autre locataire), il n'apercevra suite au décès aucun changement dans les versements des loyers ce qui n'attirera pas son attention sur le décès ou sur l'existence d'héritiers.

Ainsi, prenons le cas d'un couple non-marié A-B signant tous deux le contrat de bail d'un appartement à Ixelles avec les bailleurs C-D. Dans le bien, vivent aussi les deux enfants de B, âgés de 18 et 21 ans, non-signataires du contrat de bail. Les loyers ont toujours été versés par A depuis la naissance du bail, c'est d'ailleurs A qui a toujours réglé les questions relatives au bail.

Après quelques années de location, B décède. Les loyers continuent à être versés depuis le compte de A qui, après quelques mois, décide d'adresser un renon pour quitter l'appartement. Ce renon est adressé en son seul nom puisque A pense – erronément – être devenu par le jeu du décès seul et unique locataire. C et D décident alors de profiter de cette occasion pour eux même emménager dans cet appartement et planifient leur déménagement pour la date d'expiration du renon.

Une semaine avant l'expiration du renon, les enfants se manifestent auprès de C et D. Ils font valoir leur qualité d'héritiers et précisent n'avoir jamais été informés par leur belle-mère (A) de

l'existence du renon. Eux ne souhaitent pas quitter les lieux, ils n'ont pas prévu de déménagement et n'ont pas d'endroit où aller. Ces enfants, via la succession, sont devenus locataires. Dans la mesure où le renon n'engageait qu'un seul des preneurs, ce renon n'est pas valide et le bail se poursuit. C et D se trouveront dès lors bien embêtés puisqu'ils ne pourront emménager dans leur bien et devront eux-mêmes adresser un nouveau renon en respectant les conditions légales de préavis et d'indemnité.²

Pour éviter une telle situation, C et D auraient pu, lors de la réception du renon adressé par A, interpeller A quant au fait que ce renon était rédigé en son nom propre malgré que le contrat soit conclu au nom de deux locataires. En effet, si C et D n'étaient pas au courant du décès de B, ils auraient alors dû attendre la signature de A et B sur ledit renon. S'ils étaient informés du décès de B, ils auraient alors dû s'enquérir de l'existence de potentiels héritiers (et ce d'autant plus si lesdits

héritiers étaient depuis le début du bail domiciliés dans le bien, ce qui implique que les propriétaires auraient pu avoir connaissance de leur existence).

En d'autres termes, lorsque le bail est initialement conclu avec plusieurs preneurs, un renon adressé au nom d'un seul d'entre eux doit toujours attirer l'attention du bailleur et le faire réagir. Pareillement, en cas de décès du preneur unique ou d'un des preneurs, le renon adressé par un seul héritier doit appeler à des vérifications et précautions dans le chef du bailleur. Le bailleur devra, dans ces deux cas, répondre à son interlocuteur pour demander la confirmation de tous les preneurs / héritiers sur le renon et/ou demander une confirmation écrite que son interlocuteur est mandaté par tous les preneurs / héritiers en ce qui concerne le renon.

EN CONCLUSION

En cas de renon, le bailleur se souviendra utilement que deux signatures (ou plus, selon le nombre de locataires et d'héritiers) valent toujours mieux qu'une, et qu'il lui appartient de s'en réserver la preuve, car le tribunal aura tendance à faire passer le formalisme nécessaire à l'envoi d'un renon avant la « bonne » ou « mauvaise » foi des parties. ■

² Cette position est celle qui a été retenue et plaidée dans un dossier similaire, mais il n'est évidemment pas exclu qu'un autre magistrat ait une autre approche de la situation. Le présent article a principalement pour objectif d'inviter le bailleur à la plus extrême prudence dans ces hypothèses.



Entreprise de nettoyage et de services à l'immobilier

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





FIN DU BAIL COMMERCIAL : UN RÉGIME STRICT ...

Par Daisy Opdebeeck, Juriste au SNPC-NEMS



Avec la législation relative au bail commercial, le législateur a voulu installer une certaine stabilité dans la vie économique.

Les locataires-commerçants doivent pouvoir compter sur un lieu qu'ils ne peuvent pas perdre trop facilement et prendre le moins de risque possible pour leur magasin ou leur entreprise ; raison pour laquelle les possibilités légales pour mettre fin à un bail commercial sont assez limitées et formalistes et cela pour les deux parties.

Ci-dessous, vous trouverez un aperçu des manières et formes prévues par la loi.

Notez bien que la plupart des règles sont communes aux 3 régions de notre pays mais qu'il y a quand même des différences importantes qui seront spécifiées ci-dessous.

QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS POUR METTRE FIN À UN BAIL COMMERCIAL ?

1) L'échéance du contrat

En principe, un contrat de bail commercial est conclu pour une durée de 9 ans. Si le locataire ne demande pas de renouvellement (qui doit être demandé entre le 18^{ème} et le 15^{ème} mois avant l'échéance), le contrat se termine de plein droit à son échéance de 9 ans.

Malgré le fait qu'il se termine automatiquement, il est conseillé au bailleur d'envoyer quelques mois à l'avance une lettre (recommandée) au locataire en lui rappelant la fin du contrat.

2) La résiliation anticipée du bail par le locataire

Selon la loi du 30 avril 1951, le locataire peut anticipativement mettre fin au contrat à l'échéance de chaque triennat, en respectant un délai de préavis de 6 mois. Ce préavis doit être donné par courrier recommandé ou par exploit d'huissier de justice. Il n'y a pas d'indemnité à payer.

3) Le bailleur donne préavis pour exercer son propre commerce dans les lieux loués

Pour autant qu'une clause du bail lui en donne expressément la possibilité, le bailleur a la possibilité de donner préavis pour exercer son propre commerce dans les lieux loués ou faire exercer ce commerce par une personne légalement interposée. Il doit notifier au locataire un préavis au moins un an avant l'expiration d'un triennat. Son préavis doit être donné par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice.

Les personnes légalement interposées sont celles limitativement énumérées par la loi, à savoir : le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.



4) Commun accord

Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail de commun accord. Par contre, malgré le fait qu'il s'agit d'un accord entre les parties, il y a quelques formalités à suivre.

En Région Flamande et Bruxelloise, cet accord doit être acté par un Notaire dans un acte authentique ou doit être fait par déclaration devant le juge de paix.

En Région Wallonne, en revanche, les parties peuvent marquer leur accord dans un document sous-seing privé mais cet accord doit être enregistré.

5) Refus de renouvellement par le bailleur

Le locataire a la possibilité d'envoyer au bailleur entre le 18^{ème} et 15^{ème} mois précèdent l'échéance des 9 ans, une demande de renouvellement.

Le bailleur a la possibilité de refuser le renouvellement sans motif et ceci entraînera le paiement d'une indemnité égale à 3 ans de loyer éventuellement majoré de dommages et intérêts destinés à réparer le préjudice du locataire et ce pour autant que le refus de renouvellement entraîne la perte du fonds de commerce attaché aux lieux loués.

Le bailleur peut également refuser le renouvellement pour un des motifs énoncés par la loi, à savoir :

- > l'occupation personnelle ou par un des bénéficiaires prévus par la loi ;
- > l'affectation de l'immeuble à un usage non commercial ;
- > les transformations importantes (le coût des travaux doit dépasser trois années de loyer) ou la reconstruction de l'immeuble ;
- > les manquements graves du locataire ;
- > l'offre d'un tiers ;
- > l'absence d'intérêt légitime dans le chef du locataire.

Dans certains cas, le refus de renouvellement du bailleur pourra donner lieu au paiement d'indemnités au locataire qui peuvent selon le motif de refus varier d'un à trois ans de loyer.

CONCLUSION

Il n'est pas facile de mettre fin au bail commercial. Il y a quand même pas mal de règles à respecter. Les règles concernant le commun accord sont parfois contraignantes pour les parties.

Si les parties veulent quand même mettre fin au bail et ne peuvent pas s'aligner sur une de ces pistes, elles peuvent éventuellement essayer de trouver une solution par une cession ou sous-location, ce qui reste toujours possible.

La loi du bail commercial donne beaucoup de protection au locataire ; il est donc important pour le bailleur de bien rédiger son contrat et de bien connaître la loi avant de mettre ses lieux en location. ■



POUR FAIRE RESPECTER LE DROIT AU LOGEMENT POURSUIVRE PÉNALEMENT LES SITUATIONS DE GRIVÈLERIE LOCATIVE

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

Le SNPC n'est nullement opposé aux sanctions pénales vis-à-vis des marchands de sommeil ou encore aux amendes administratives vis-à-vis des personnes qui donnent en location des biens qui ne répondent pas aux normes en matière de sécurité et de salubrité. D'aucuns veulent aussi que des sanctions pénales soient prévues pour ces bailleurs qui expulsent eux-mêmes et/ou sans titre ni droit des locataires.

L'article 23 de la Constitution consacre le droit au logement. Mais qui dit droit au logement dit aussi devoirs pour celles et ceux qui en bénéficient et, plus précisément au niveau du secteur locatif qu'il soit privé ou public, le règlement par les locataires de leurs loyers et charges.

Comme le droit de propriété, le droit au logement n'est pas un droit absolu.

Or il faut bien constater, et c'est sans doute là un phénomène de société, que certaines dépenses non essentielles à un confort élémentaire et auquel tout le monde a droit, passent avant.

Parallèlement à ce phénomène, il faut aussi constater la mise en place d'un certain nombre de mécanismes qui visent à protéger plus spécifiquement certains créanciers plutôt que d'autres.

Nous pensons ainsi à l'existence des fichiers positif et négatif de la Banque Nationale en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation mais aussi aux fichiers négatifs et plus controversés tels que PREVENTEL, DATASUR, etc.

PAR CONTRE POUR LE SNPC, IL DEVIENT INTOLÉRABLE QUE CERTAINS ÉRIGENT LE NON-RÈGLEMENT DE LEURS LOYERS ET CHARGES EN UN VÉRITABLE SYSTÈME.

L'objectif poursuivi est, et il est louable en soit, de lutter contre le surendettement.

Mais il faut craindre qu'une telle approche aboutisse d'une part à une surprotection de certains créanciers et d'autre part que d'autres créanciers voient leur situation se dégrader.

Pour éviter d'être fichés à la Banque Nationale, certains locataires auront tendance à honorer toutes les dettes susceptibles d'y être fichées : crédits hypothécaires, crédits à la consommation (pour un voyage par exemple), frais de téléphonie mobile etc. qui soit dit en passant ne sont pas pour la plupart

essentiels... et à ne pas régler dans le cas qui nous intéresse leurs loyers.

Dans le même ordre d'idées, il faut prendre en compte aujourd'hui, à Bruxelles, les mesures visant à allonger en faveur des locataires les délais de procédure en justice en cas de non-paiement des loyers et le moratoire hivernal.

Par contre, certains de nos concitoyens, même en étant particulièrement économes de leurs moyens, peuvent à un moment donné rencontrer des difficultés pour honorer leurs loyers et charges suite par exemple à la perte de leur emploi ou encore parce qu'il faut faire face à des dépenses de santé importantes suite à un accident et non couvertes par notre système de sécurité sociale ou par une assurance soins de santé.

Loin de nous l'intention de vouloir fuir ce type de situation qui relève des aléas de la vie et qui devra à un moment donné trouver une solution exclusivement dans la sphère civile. Les CPAS doivent se montrer beaucoup plus proactifs. Nous verrons si ce qui a été mis en place à Bruxelles donne des résultats.

Par contre pour le SNPC, il devient intolérable que certains érigent le non-règlement de leurs loyers et charges en un véritable système et profitent au maximum des limites des procédures actuelles en matière de contentieux locatif pour se maintenir le plus longtemps possible dans les lieux. Cela devient de l'abus de confiance et de l'escroquerie.

Ce type de comportement mérite d'être sanctionné pénalement.

Le Code pénal prévoit d'ailleurs dans sa section 5 sous le titre « De quelques autres fraudes » différentes dispositions (articles 508bis et 508 ter) sanctionnant sous forme de peines d'emprisonnement et d'amendes les faits de grivèlerie et plus précisément :

> celui qui sachant qu'il est dans l'impossibilité absolue de payer, se sera fait servir, dans un établissement à ce destiné, des bois-

sons ou des aliments qu'il y aura consommé en tout ou en partie, se sera fait donner un logement dans un hôtel de voyageurs ou une auberge, ou aura pris en location une voiture de louage.

> celui qui, après avoir fait approvisionner un véhicule en carburant ou en lubrifiant, se sera soustrait frauduleusement au paiement immédiat »

Pourquoi n'y en irait-il pas de même lorsqu'un locataire de manière intentionnelle et répétitive prend en location un bien en sachant pertinemment qu'il ne pourra pas en payer les loyers et charges ?

Une incrimination pénale spécifique doit cependant être retenue car aujourd'hui, les bailleurs qui déposent des plaintes pour escroquerie et abus de confiance, les voient classées sans suite.

Le SNPC demande l'adoption d'un nouvel article 508 quater retenant des sanctions pénales contre la grivèlerie locative. ■

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

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

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

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



LE POINT SUR LES RECOURS ET ACTIONS EN JUSTICE DU SNPC

Par **Patrick WILLEMS**, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Nous avons ouvert depuis 2 ans un compte spécial pour financer des recours et actions en justice pour défendre les propriétaires qui subissent de nombreux décrets et ordonnances réduisant leur droit à la propriété et leur droit d'indexer.

Nous tenons au travers de cet article à vous informer du suivi et de l'avancement de ces actions que vous êtes nombreux à soutenir en alimentant notre compte dédié à celles-ci.

Comme vous le savez et l'avez découvert dans les éditions du CRI ou sur notre site internet, les gouvernements en place depuis 2019 n'ont pas ménagé les propriétaires. De nombreuses législations ont rompu l'équilibre nécessaire entre bailleurs et locataires.

Pour défendre les propriétaires, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a introduit plusieurs recours en justice. Nous faisons ici le point sur ceux-ci.

Quant aux décisions à intervenir, il est difficile de faire des pronostics et de donner des dates ou mêmes périodes précises. Il faudra être patient mais pour les trois recours concernant l'indexation des loyers, nous pouvons espérer une décision avant la fin 2024.

3 RECOURS CONTRE LE PLAFONNEMENT OU SUPPRESSION DE L'INDEXATION DES LOYERS SELON LE CERTIFICAT PEB

Le SNPC a introduit 3 recours devant la Cour constitutionnelle contre les décrets et l'ordonnance adoptés par les 3 régions. Les Régions font effectivement fi d'une part de l'arrêt de la Cour constitution-

nelle de mars 2018 qui annulait le saut d'index en Région wallonne à l'initiative du SNPC et, d'autre part, du caractère bancal du PEB.

Dans un contexte d'inflation, si on peut rappeler que les revenus des locataires sont indexés, on soulignera surtout que les charges des bailleurs augmentent également : coûts de la construction et de la rénovation plus de 20 à 30%, les primes d'assurances incendie suivant l'indice ABEX plus de 10 %, l'indexation des revenus cadastraux en 2023 n'a pas été des moindres, etc.

Notons que le SNPC a quand même déjà obtenu que cette mesure soit limitée à un an, qu'il n'y ait pas d'effet rétroactif et que sauf pour les indices E, F et G (ainsi que D en Wallonie et en Flandre), des indexations puissent quand même intervenir à 100%.

RECOURS CONTRE LE MORATOIRE WALLON SUR LES EXPULSIONS ENTRE LE 1^{ER} NOVEMBRE 2022 ET LE 15 MARS 2023

Le SNPC a introduit un recours en annulation contre le moratoire voté en Wallonie. Il est pour nous inacceptable ▶



ISTOCKPHOTOS / MONTAGE

DANS UN CONTEXTE D'INFLATION, SI ON PEUT RAPPELER QUE LES REVENUS DES LOCATAIRES SONT INDEXÉS, ON SOULIGNERA SURTOUT QUE LES CHARGES DES BAILLEURS AUGMENTENT ÉGALEMENT.

de faire porter cette charge uniquement sur les bailleurs sans prévoir d'indemnisation, sans compter un empiètement évident sur les compétences du pouvoir judiciaire.

A nouveau il est fait fi d'un arrêt de la Cour constitutionnelle du mois de juillet 2022 obtenu par le SNPC dans le cadre de ses recours contre les moratoires des expulsions COVID à Bruxelles. Cet arrêt ouvre notamment la porte à l'indemnisation des bailleurs lésés par les moratoires critiqués.

La Cour constitutionnelle n'a cependant pas annulé ce décret considérant que les raisons l'ayant justifié (explosion des coûts de l'énergie, crise économique, etc.) étaient acceptables mais **elle a rappelé que la question de l'indemnisation des bailleurs restait d'application.**

RECOURS CONTRE L'INDEXATION DES BAUX COMMERCIAUX À BRUXELLES

L'UPSI et le SNPC se sont associés pour déposer un recours contre l'ordonnance votée le 9 décembre 2022 par le Parlement bruxellois pour limiter l'indexation des baux commerciaux quelle que soit la date d'entrée en vigueur du bail et quelle que soit la performance énergétique du bien mis en location. L'impact initial était temporaire (1 an) mais impliquera un nouveau montant et un nouvel indice de base pour le calcul des indexations futures.

Mesure critiquable sur la forme (cette ordonnance a vu le jour par une pro- ▶



▶ position parlementaire et non par une initiative du Gouvernement, ce qui permet de ne pas consulter le Conseil d'Etat mais également critiquable sur le fond et nous vous renvoyons à notre communiqué de presse du 7 juin 2023 sur notre site www.snpc-nems.be

A nouveau on peut s'interroger sur la volonté des autorités publiques de vouloir faire porter la charge aux propriétaires, alors que ces mêmes autorités persistent dans leur volonté d'indexer pleinement le précompte immobilier et les autres taxes communales (pourtant également à charge des commerçants).

RECOURS CONTRE L'ORDONNANCE BRUXELLOISE QUI MODIFIE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE EN MATIÈRE DE CONTENTIEUX LOCATIF POUR ALLONGER LES DÉLAIS ET RETARDER LE PLUS POSSIBLE LES EXPULSIONS

Le SNPC-NEMS va introduire un recours contre cette ordonnance qui est entrée en vigueur ce 1er septembre 2023.

Pour les bailleurs concernés, le SNPC évalue la perte complémentaire de loyers (et n'oublions pas les charges dans les immeubles en copropriété) à trois mois portant ainsi la récupération des logements de 3 à 6 mois voire même 9 mois avec le moratoire hivernal interdisant les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 15 mars.

Une fois de plus, le Gouvernement bruxellois a souhaité passer en force et a ignoré non seulement un avis majoritairement négatif du Conseil consultatif du Logement mais aussi et surtout un avis particulièrement cinglant des juges de paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

De surcroît, le Conseil d'Etat s'est montré tout aussi négatif au sujet de plusieurs de ces mesures, dont le moratoire hivernal, insistant sur la nécessité d'adopter des dispositions pour indemniser les bailleurs.

RECOURS CONTRE L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE MODALISANT L'INDEMNISATION DES BAILLEURS DURANT LE MORATOIRE HIVERNAL

Le SNPC a dû introduire un recours devant le Conseil d'Etat contre cet arrêté. Nonobstant

le fait que globalement le process mis en place pouvait nous agréer, le Gouvernement bruxellois a entendu que pour bénéficier du fonds les propriétaires concernés doivent avoir un jugement permettant l'expulsion du locataire à partir du 15 août.

Le décret instituant le moratoire ne prévoit nulle part cette date du 15 août et le SNPC ne comprend absolument pas ce qui justifie cette date du 15 août en regard de la pratique judiciaire.

Sans doute s'agit-il d'un artifice pour tenter de limiter les interventions du fonds.

LE COMBAT CONTINUE !

Il ne fait nul doute que le SNPC devra maintenir la pression par voie de justice.

D'une part, il est probable que les gouvernements vont accélérer les choses en fin de législature et nous ne sommes pas à l'abri de mauvaises surprises.

D'autre part, de nouveaux gouvernements pourraient vouloir concrétiser, au lendemain des élections du mois de juin et donc dès la rentrée académique, des promesses électorales.

Nous vous tiendrons bien évidemment informés ces prochains mois des programmes des uns et des autres en terme de logement pour éclairer votre choix du mois de juin. A défaut de savoir quoi faire, vous saurez peut-être ainsi ...ce qu'il ne faut pas faire ! ■

LE COMBAT CONTINUE !

Donnez-nous les moyens de vous défendre
en faisant un don à notre
« Fonds spécial actions en justice »

BE22 3100 5971 9047

Communication :
Don fonds actions en justice



Votre publicité dans le CRI

Adressez-vous à
18.000
propriétaires et
copropriétaires



Sur réservation de **5 publicités** jusqu'au mois de décembre 2024, recevez

40.000 affichages

de votre publicité sur notre site internet*

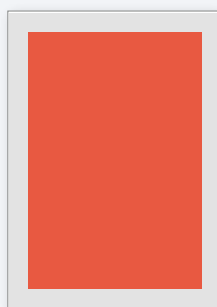
*Valable pour les 1/2 page et pages complètes

Tarifs publicitaires

DIMENSIONS	PARUTION UNIQUE	2 À 5 PARUTIONS (*)	6 PARUTIONS ET PLUS (*)
1 p. L: 174 x H: 257 mm	1 050 €**	985 €**	895 €**
1 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 257 mm	1 450 €**		
1/2 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 127 mm	750 €**		
1 page jointe au "Le Cri" L: 174 x H: 257 mm	1 500 €**		
1/2 p. L: 174 x H: 127 mm ou L: 96 x H: 239 mm	580 €**	545 €**	495 €**
1/3 p. L: 96 x H: 127 mm	390 €**	365 €**	330 €**
1/6 p. L: 62 x H: 96 mm ou L: 96 x H: 62 mm	230 €**	215 €**	195 €**
1/12 p. L: 62 x H: 62 mm	165 €**	155 €**	140 €**

(*) Prix par insertion ** Montant hors T.V.A.

Formats et caractéristiques techniques des annonces du Cri



1/1

L: 174 x H: 257 mm



1/2 horizontal

L: 174 x H: 127 mm



1/2 vertical

L: 96 x H: 239 mm



1/3

L: 96 x H: 127 mm



1/6 vertical

L: 62 x H: 96 mm



1/6 horizontal

L: 96 x H: 62 mm



1/12

L: 62 x H: 62 mm

Les annonces sont des encadrés et ne sont donc pas à bords perdus. Toutes les annonces doivent être livrées avec les dimensions appropriées (reprises dans cette page), sous forme de PDF certifié haute résolution, ou de fichiers JPEG à 300 dpi au format d'impression. Si toutefois une annonce ne présente pas les caractéristiques techniques demandées, nous pouvons la recomposer pour un montant à partir de 50 € hors TVA.

(*) Prix par insertion ** Montant hors T.V.A.



Personne à contacter : Patrick Willems • 02/546.19.64 - patrick.willems@snpc-nems.be



LES DETTES DE LOYERS ET DE CHARGES PRIORITAIRES EN MATIÈRE DE RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES COMME EN FRANCE

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

La situation économique actuelle entraîne dans le chef d'un certain nombre de nos concitoyens des problèmes financiers évidents et nous ne pouvons qu'être interpellés par l'aggravation de la situation et les conséquences tant pour ces personnes que pour les propriétaires bailleurs concernés.

Cela se traduit notamment par l'augmentation des procédures en règlement collectif de dettes devant les juridictions du travail avec la désignation de médiateurs de dettes.

Il faut en effet savoir que lorsqu'un locataire voit sa requête en règlement collectif de dettes aboutir, dès le dépôt de celle-ci, sa situation pécuniaire de débiteur est gelée et toute procédure voire mesure d'exécution à son encontre est suspendue pour permettre au médiateur de dettes de faire le point de la situation et de formuler le cas échéant des propositions de désintéressement aux différents créanciers et notamment le bailleur.

Du point de vue légal, le règlement collectif de dettes n'empêche pas un bailleur de demander la résolution du bail et l'expulsion de son locataire.

Mais dans la pratique, cela n'est pas aussi évident que cela.

Devant le Juge de Paix, les arriérés de loyers et charges antérieurs à la demande en règlement collectif de dettes sont constatés et au mieux le bailleur pourrait obtenir un jugement pour les sommes dues postérieurement mais généralement, le médiateur de dettes honore les loyers et charges présents et futurs. Il n'y a donc pas aggravation de la situation ce qui est déjà une bonne chose.

Mais pour le passé, il faudra attendre que le médiateur de dettes clarifie la situation ce qui n'est pas toujours très rapide et qu'il voit dans le cadre des ressources du locataire quels vont être les moyens à consacrer d'une part à ses dépenses courantes avec priorité au règlement des loyers et charges présents et futurs et d'autre part le solde disponible pour désintéresser les créanciers dont le bailleur au marc le franc. Ils sont tous mis sur un pied d'égalité.

En fonction d'une part des arriérés de loyers dus et d'autre part du reliquat, cela peut prendre longtemps, très longtemps... à 10 ou 25 € par mois et encore quand le bailleur ne doit pas renoncer à une partie du principal !!!!

Mais ce n'est pas tout car en raison du fait que pour le présent et le futur les loyers sont honorés, des Juges de Paix se montrent réticents et même refusent d'accorder au bailleur la résolution du bail nonobstant les arriérés quelquefois très importants.

Les bailleurs sont alors contraints de conserver un locataire qui leur doit une ardoise conséquente. La confiance est pourtant rompue et les relations entre les parties ne vont pas être des plus agréables. Cela en est même particulièrement indécent.

Il apparaîtrait logique qu'au nom du droit au logement souvent avancé par certains que les dettes de loyers et charges soient honorées prioritairement aux autres.

Cela est d'autant plus vrai si le logement concerné se trouve en copropriété car le bailleur est pris en sandwich entre d'une part la copropriété vis-à-vis de laquelle il doit payer et d'autre part, le locataire sous règlement collectif de dettes qui pourrait ne pas payer tout ou partie des sommes dues.

Il faut en outre que dans l'intérêt des parties concernées la situation soit pacifiée au mieux et l'équilibre rétabli entre locataire et bailleur.

Il faut en outre éviter des situations abusives et notamment celle d'un locataire qui, conscient de ce qui précède, ne réglerait plus ses loyers et charges et qui ferait trainer les choses au maximum vis-à-vis d'un bailleur trop candide ou compatissant mais tout en continuant à honorer d'autres créanciers ou encore en aggravant sa situation par des achats inconsidérés.

C'est pourquoi le SNPC demande que la législation sur le règlement collectif



ISTOCKPHOTOS

de dettes soit modifiée pour prévoir de manière prioritaire le désintéressement des bailleurs.

Rien de bien extraordinaire puisque la législation française le prévoit en mentionnant :

« dans les procédures ouvertes en application du présent titre (ndlr Traitement des situations de surendettement), les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et aux crédits visés aux articles L.311-1 et suivants ».

En effet, il faut en la matière, que les pouvoirs publics soient conséquents avec eux-mêmes. C'est fort bien de faire du droit au logement un droit constitutionnel mais qui dit droit dit aussi obligation et dans le cas d'espèce le corollaire est le règlement des loyers et contraindre un bailleur à conserver un locataire qui ne lui a pas réglé des sommes importantes constitue un déséquilibre manifeste et même une forme d'expropriation. ■



UNE ÉTUDE REMET EN CAUSE LA PERTINENCE DES CERTIFICATS PEB (« DPE » EN FRANCE)

Par **Louis de Clippele**, rédacteur



La consommation réelle constatée jusqu'à six fois moins importante que la consommation théorique du certificat PEB.

Une étude sortie en janvier 2024 par le Conseil d'analyse économique (organe de conseil officiel rapportant au Premier Ministre français) démontre que l'écart en consommations réelles des logements de catégories différentes est six fois moindre que l'écart théorique repris dans les certificats PEB.

Ce Conseil réalise, en toute indépendance, des analyses économiques pour le gouvernement français et les rend publiques. Il ne s'agit donc pas d'informations émanant d'un lobby partisan ou d'un chercheur isolé.

Cette étude s'est basée sur les données bancaires anonymisées des clients d'une institution financière majeure française pour avoir une base de données de la consommation réelle de ces ménages et de les mettre en relation avec le logement que ces ménages occupent et donc de la catégorie PEB de ce dernier. Les chercheurs se sont basés sur les données de plus de 178.000 ménages, en faisant une étude pionnière en la matière.

Sur le tableau ci-dessous, on verra la consommation théorique moyenne par catégorie PEB. Pour les catégories A et B, on constate une consommation

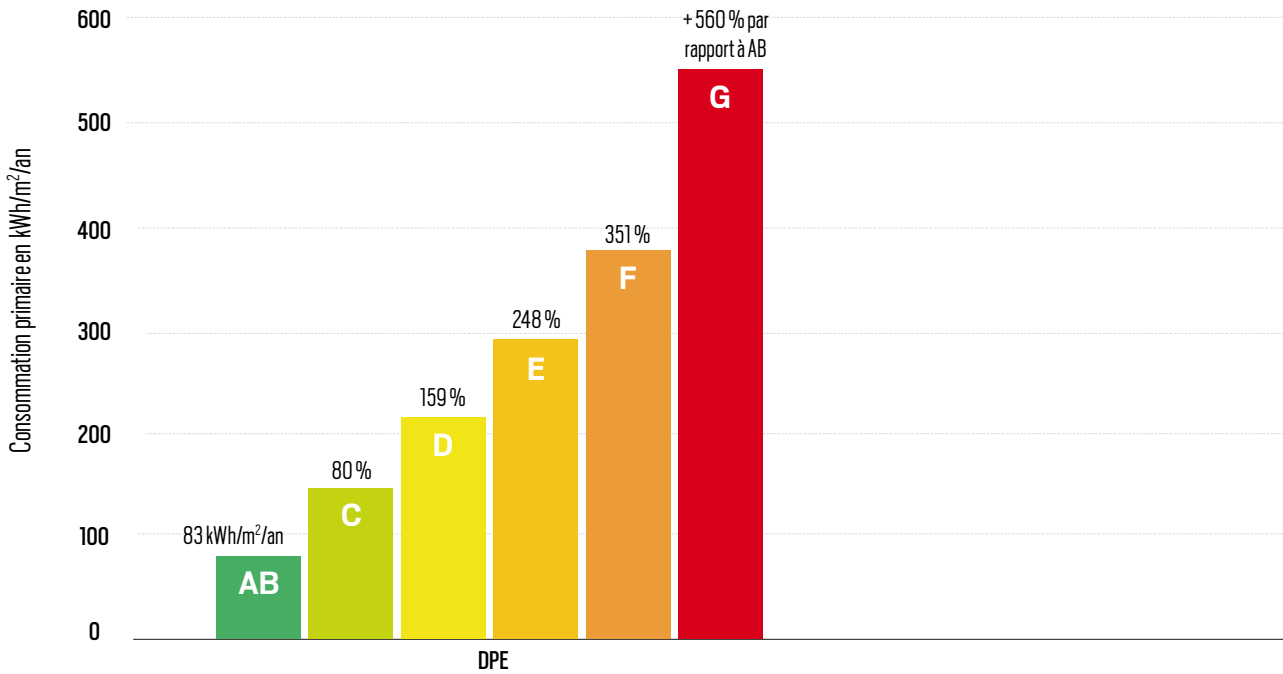
théorique moyenne de 83 kWh/m²/par an. Pour la catégorie G, il s'agit de 548 kWh/m²/an soit une consommation théorique moyenne supérieure de 560%.

Lorsqu'on analyse la consommation réelle des 178.000 ménages, on constate que l'écart réel entre les catégories AB et la catégorie G est de 85%, donc six fois moindre que l'écart théorique annoncée à 560%.

En conclusion, on peut aisément constater que lorsqu'on compare les consommations réelles des ménages en matière d'énergie pour le logement, l'écart se réduit très fortement entre les différentes catégories PEB d'autant plus que la surface du logement s'agrandit. Le plus frappant concerne l'écart de consommation des logements ayant une superficie entre 80 et 100m² ou il sera seulement de 30% entre la catégorie AB et G.

Cela permet de réfléchir quant à l'opportunité d'entamer des travaux d'isolation lorsqu'on constate les réels écarts de consommation dans cette étude. ■

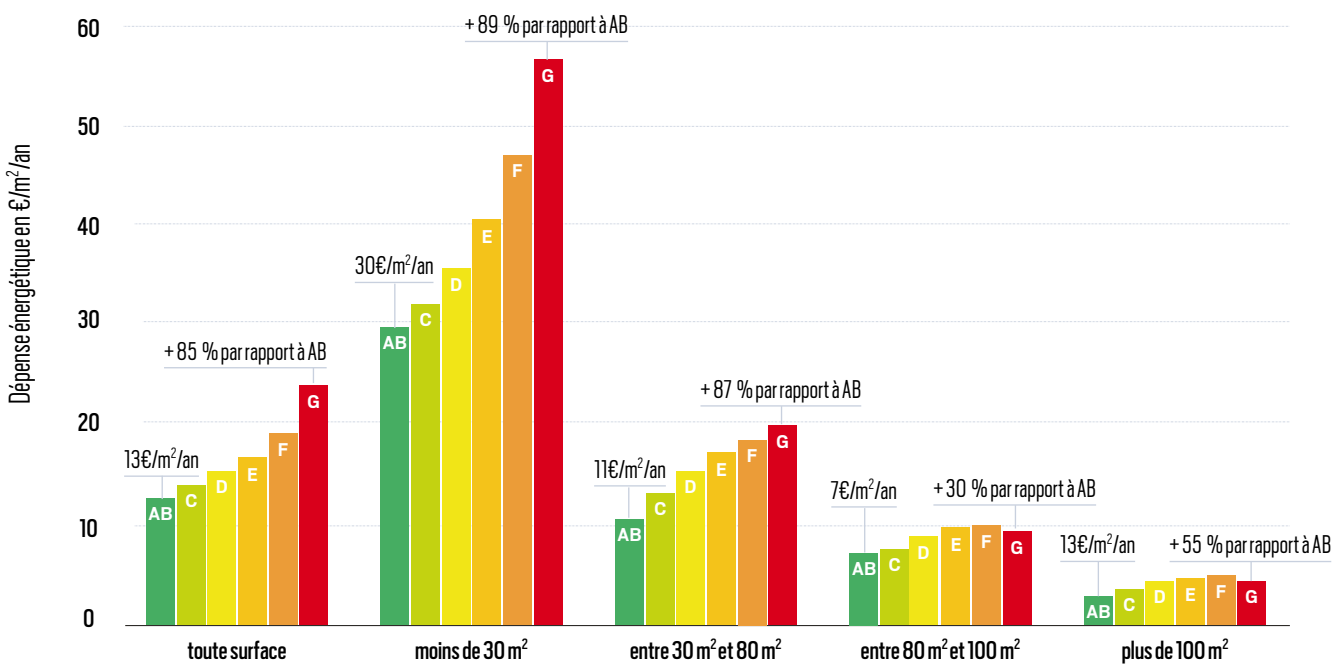
Figure 1. Consommation d'énergie théorique primaire prédite par le DPE par m² et par intervalle de superficie pour tous les logements



Notes : Niveaux moyens de consommation théorique primaire à chaque étiquette DPE "énergie" dans l'échantillon (178 110 observations).

Lecture : La consommation théorique primaire des logements de l'échantillon classés AB est en moyenne de 83 kWh/m²/an. Elle est en moyenne de 548 kWh/m²/an pour les logements classés G, soit 560 % plus forte par rapport aux étiquettes AB. Source: Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ademe et calculs auteurs.

Figure 2. Dépense d'énergie finale par m² et par intervalle de superficie pour l'ensemble des logements à chaque classe du DPE global



Notes : Résultats de la régression de la dépense énergétique finale par m² sur la classe de DPE global (spécification 1) et sur la classe de DPE global en Interaction avec la surface du logement (spécification 2), ainsi que sur un ensemble de variables de contrôles (climatiques, de logement et d'occupants) pour l'ensemble de l'échantillon (178 110 observations). La totalité des coefficients estimés sont présentés dans un tableau détaillé en annexe. Source: Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Ademe et calculs auteurs.

RÉVOLUTIONNER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : L'ÉMERGENCE DES GUICHETS UNIQUES EN BELGIQUE

Par Anna Koepler, Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI)



Alors que le spectre d'une future législation européenne stricte en matière de rénovation plane sur le secteur du logement, les parties prenantes à travers l'Europe craignent les défis qu'elle représente. Les guichets uniques représentent une stratégie clé employée par le gouvernement belge pour accélérer les taux de rénovation. Ces solutions intégrées seront-elles le sauveur dont le secteur du logement belge a besoin ?

Selon le plan de relance et de résilience 2021 de la Belgique (NPPR), le pays est confronté à un défi de taille en ce qui concerne l'efficacité énergétique de son parc immobilier. Il est choquant de constater que plus de 80 % des bâtiments du pays sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique et appartiennent à la classe énergétique C ou à une classe inférieure. Plus alarmant encore, la moitié de ces bâtiments sont classés dans la catégorie la moins efficace.

Malgré l'objectif ambitieux de l'Union européenne de parvenir à la neutralité climatique d'ici à 2050, le rythme actuel des rénovations en Belgique est loin d'être suffisant. Alors que l'objectif de l'UE suggère un taux de rénovation d'environ 3 %, la réalité en Belgique dépeint une image différente, avec des estimations indiquant que le taux réel est inférieur à 1 %. Cette disparité souligne l'urgence d'agir pour relever le défi de l'inefficacité énergétique dans le secteur du bâtiment du pays.

Simultanément, en raison de la période post-pandémique actuelle et de la flambée des prix de l'énergie, la viabilité financière des projets de rénovation est devenue une préoccupation majeure pour les propriétaires. Le processus complexe impliquant une multitude de parties prenantes complique encore la situation, créant des obstacles administratifs qui découragent les projets potentiels. Les raisons pour lesquelles les Belges hésitent à entreprendre des rénovations énergétiques tiennent souvent au manque de clarté du processus. Les coûts totaux de la rénovation énergétique, la durée de la période d'amortissement et l'impact sur le score EPC restent trop ambigus et incompréhensibles.

Outre les programmes de subvention pour la rénovation, le plan de relance et de résilience de la Belgique prévoit l'expansion de ce que l'on appelle les guichets uniques. Ces plateformes innovantes remédient au manque actuel de coordination sur le marché de la rénovation en simplifiant le parcours du propriétaire. Dans le modèle conventionnel, les propriétaires naviguent indépendamment dans chaque phase de rénovation, mais



ISTOCKPHOTOS

les guichets uniques font converger les parties prenantes concernées, ce qui simplifie le processus. Le cadre du guichet unique englobe divers modèles, répondant à différents degrés d'implication des parties prenantes. Certains guichets uniques se concentrent sur les services de conseil, tandis que d'autres supervisent tous les aspects, de la planification à la construction.

À l'avant-garde de cette transformation se trouve CondoReno, un projet financé par l'Union européenne qui vise à établir six modèles de guichets uniques pour les copropriétés. CondoReno intègre notamment les associations locales de copropriétaires dans le développement du modèle, ce qui garantit que les propriétaires jouent un rôle actif dans la prise de décision. Une caractéristique frappante est son approche de neutralité des coûts du logement, dans laquelle les économies d'énergie réalisées grâce à la rénovation financent progressivement le projet de rénovation au fil du temps. Ce cadre financier adaptable promet des solutions sur mesure pour divers scénarios.

Des études récentes indiquent un ralentissement des rénovations énergétiques depuis le début de la pandémie. Cela souligne la nécessité de solutions globales telles que CondoReno, qui vise à répondre aux nombreuses incertitudes auxquelles sont confrontés les propriétaires immobiliers en matière de rénovation énergétique. Bien que le projet actuel soit centré sur le développement de modèles commerciaux pour la Flandre et les Pays-Bas, il est prévu d'étendre ces modèles à d'autres régions. S'ils sont mis en œuvre avec succès à l'échelle nationale et, à terme, paneuropéenne, l'impact potentiel de ces modèles sur la lutte contre la crise climatique et l'autonomisation des propriétaires ne peut être sous-estimé. ■

i POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE PROJET

> <https://condoreno.org/>



Conférence à Mons le jeudi 22 février à 18h30

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

Elections fédérales et communales 2024.
Quelle est la place des propriétaires et copropriétaires dans le programme des partis ?

Avec la participation de représentants de plusieurs partis.

Un modérateur animera le débat.

Venez nombreux, amenez vos amis et connaissances, pour participer à cette soirée qui s'annonce riche d'enseignements.

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

Quand ?

Le jeudi 22 février 2024 à 18h 30
(accueil à partir de 18h)

Où ?

Hôtel VAN DER VALK
Avenue Mélina Mercouri 7
7000 MONS

PAF : 10 €

A verser sur le compte
du SNPC de Mons :
BE56 7320 6614 8088

Communication :
conférence 22 février

Inscription

**Réservation obligatoire avant le
20 février 2024 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.



Conférence organisée en partenariat avec Armoni le lundi 25 mars à Charleroi

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

Orateur

Adrien Vandebeyvanghe
Consultant chez Armoni

**Des travaux dans une
copropriété, un accord
souvent difficile à atteindre**

Orateur

Pierre Rousseaux
Avocat et Président du SNPC-
NEMS de Charleroi

Quand ?

Le lundi 25 mars 2024
à 18h

Où ?

**Van der Valk Hotel
Charleroi Airport**
Chaussée de Courcelles 115
6041 Gosselies Charleroi



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION


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

Retour en images sur les événements su SNPC

ARMONI LIÈGE

30/11/2023



 Arnaud Dechamps




 Olivier Hamal




ARMONI WAVRE

14/12/2023



 Vanessa Pauwels



 Adrien Vandebeyvanghe

SOLIDARIS CHARLEROI

19/12/2023




 Pierre Rousseaux

ARMONI BRUXELLES

22/01/2024




Adrien Vandebeyvanghe et Olivier de Clippele 

CONFÉRENCE HYBRIDE : DROIT DE PRÉFÉRENCE À BRUXELLES

16/01/2023




Olivier de Clippele 

MONS

30/11/2024



Jean Saint-Ghislain et Stefano Puleo 



Bail à loyer - Région bruxelloise



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement situé à Bruxelles.

Cet appartement est actuellement loué depuis 4 ans à titre de résidence principale.

Mon appartement est en très bon état mais son PEB est G et viendra à échéance fin avril 2025.

D'ici là je souhaiterais effectuer des travaux dans cet appartement pour améliorer son PEB.

Comment faire avec les locataires qui y habitent et y sont domiciliés ? Je souhaite garder ces locataires et j'aimerais ne pas devoir leur donner de préavis.

Puis-je faire des travaux alors que les lieux sont occupés ?

Si oui après avoir réalisé ces travaux, puis-je augmenter leur loyer ?

Merci pour votre réponse.

Bien à vous.

N.T., Bruxelles



Chère Madame,

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

Selon l'article 221 du Code bruxellois du logement, le bailleur a le droit de réaliser dans les lieux loués des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Pour ce faire, plusieurs conditions doivent être réunies :

- > les travaux doivent s'inscrire dans un bail de 9 ans ou plus, ce qui est votre cas puisque votre locataire occupe les lieux depuis déjà 4 ans ;
- > ces travaux ne doivent pas nécessairement être des réparations urgentes ou nécessaires ;

- > ils peuvent être réalisés au maximum une fois par triennat et le locataire doit avoir été averti par courrier recommandé au moins 1 mois à l'avance ;
- > ils doivent pouvoir être réalisés en site occupé et ne peuvent pas dépasser soit la durée fixée par le gouvernement ou en tout cas 60 jours depuis le début des travaux ;
- > ils ne peuvent pas servir à mettre le bien en conformité avec les conditions fixées par l'article 219 du CBL ;
- > ils ne peuvent pas réduire déraisonnablement la jouissance du logement pendant leur exécution (par exemple perturbations graves du système de distribution d'eau, de chauffage, électricité, ...)
- > ils ne peuvent pas après leur exécution réduire la jouissance des lieux loués (par exemple suppression d'une pièce ou de l'accès à la terrasse, ...).

Si les travaux dépassent la durée fixée par le gouvernement ou le délai maximum de 60 jours, le locataire pourra réclamer une réduction de loyer proportionnelle au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé ou à la perte de jouissance subie durant ce délai.

Par ailleurs, les parties peuvent convenir expressément et au plus tard un mois avant le début des travaux d'une augmentation de loyer proportionnelle à l'amélioration qui sera apportée dans les lieux loués. Cette augmentation de loyer pourra intervenir en cours de triennat.

Cette nouvelle disposition est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 et vise tous les baux de logement pour les immeubles de la région de Bruxelles-Capitale.

Nous espérons avoir ainsi répondu à vos questions.

Bien cordialement.

Le service juridique

Bail à loyer - Région wallonne



Bonjour,

J'ai conclu en décembre 2023 un bail de résidence principale pour une maison située à Namur. Le bail prévoyait que le locataire devait souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile en cas d'incendie, dégâts des eaux. Il m'avait promis de souscrire cette assurance et de m'en apporter la preuve.

A ce jour, il ne m'a toujours rien montré comme document.

Que dois-je faire ?

Bien à vous.

N.D., Liège



Cher Monsieur,

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

L'article 17, §2 du décret wallon relatif au bail d'habitation oblige le locataire d'un bien destiné à l'habitation de souscrire une assurance incendie avant l'entrée dans les lieux.

Cette disposition s'applique sauf si les parties en ont convenu autrement.

De plus, le locataire doit chaque année fournir la preuve du paiement de la prime au bailleur et ce soit dans le mois qui suit l'entrée dans le bien loué, ou dans le mois qui suit la date d'anniversaire d'entrée dans les lieux pour les années suivantes.

Si le locataire ne peut pas apporter la preuve du paiement de cette prime dans ce délai, l'article 17, §2 autorise le bailleur d'ajouter au profit du locataire une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation » et d'en répercuter le coût à son locataire.

Bien cordialement.

Le service juridique

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

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

Comment les obtenir ?

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

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

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














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

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

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 €
	Le petit manuel de conseil de copropriété Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €		



Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

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

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

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

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,99*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*
2021	133,27*	133,32*	133,52*	133,97*	134,04*	134,43*	135,48*	136,16*	135,61*	137,61*	139,13*	139,61*
2022	142,76*	143,40*	143,78*	144,43*	145,23*	146,16*	147,76*	149,37*	150,87*	154,49*	153,91*	154,45*
2023	154,59*	153,21*	154,34*	153,02*	153,80*	153,49*	154,85*	155,58*	151,01*	154,95*	155,25*	156,43*

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*	123,68*	124,92*	127,92*	127,44*	127,89*
2023	128,00*	126,86*	127,80*	126,70*	127,35*	127,09*	128,22*	128,82*	127,52*	128,30*	128,55*	129,53*

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 sur rendez-vous en téléphonant les lundi et mercredi entre 15h30 et 18h00 Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

Publication du SNPC-NEMS



ABC de la répartition des charges

Cet ouvrage est l'outil idéal pour connaître les bases de la répartition des charges entre locataire et bailleur et ainsi vous permettre de prendre les rênes de la relation contractuelle en mains dans le respect de la législation et ce dans les trois régions !

> Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 36 € (+frais de port d'un montant de 8,80 €)



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