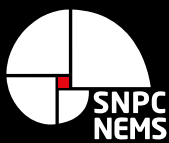


BRUXELLES X



407
OCTOBRE 2016

le cri

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



- > adresse
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles
- > TELEPHONE
(02) 512.62.87
(02) 512.31.96
(02) 512.60.57 Dernier indice connu
- > HEURES D'OUVERTURE
Tous les jours de 9 h à 15 h
- > MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

Atgiftetkantoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Toelating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B.7 - N° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender - MANUFACT-ABP, BP1 - 1082 Berchem-Site-Agathe 1.



L'INDEMNISATION DES VICTIMES D'AGENTS IMMOBILIERS ET SYNDICS INDÉLICATS ENTRE 2007 ET 2015 : UNE QUESTION DE PRINCIPE POUR LE SNPC

→ p. 3

L'usufruit n'est plus
ce qu'il était

→ p. 11

Le recours contre le saut
d'index en Wallonie

→ p. 23

La régionalisation
du bail en Flandre

→ p. 26

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

delta lloyd
LIFE



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



Des méthodes inadmissibles :

tout a été fait pour ne pas indemniser les victimes

PAR OLIVIER HAMAL, PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS

Depuis 2008, le SNPC-NEMS œuvre pour de meilleurs encadrement et réglementation de la profession d'agent immobilier (et de syndic).

Dans Le Cri du mois de septembre, notre administrateur Eric Mathay présentait les nouvelles mesures envisagées par le Ministre Borsus, en charge de la tutelle de l'IPI, telles que ce dernier les a exposées en Commission de la Justice de la Chambre en juillet 2016. Toutes autres choses restant égales, elles devraient pouvoir être adoptées au cours du premier semestre 2017.

Un autre sujet a néanmoins mobilisé le SNPC-NEMS : il s'agit de l'indemnisation des victimes d'agents immobiliers et de syndics indécents.

Certains ne comprennent pas notre très mauvaise humeur à ce

sujet et notre pugnacité à voir les choses changer et justice faite.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2007 (suivant une directive déontologique IPI du 27 septembre 2006 approuvée par A.R. du 18 octobre 2006 relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement) tous les agents immobiliers IPI doivent souscrire une RC professionnelle et cautionnement auprès d'une compagnie d'assurance. Depuis le 1^{er} janvier 2016, il s'agit d'une police collective IPI.

Via ce cautionnement sont couverts tous les fonds confiés ou encore gérés par un agent immobilier ou un syndic IPI, et par là même, les détournements éventuels.

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.

SOMMAIRE

FISCALITÉ

- > La fiscalité des immeubles sis à l'étranger 6

COPROPRIÉTÉ

- > L'avocat, à la fois conseil de l'ACP et de copropriétaires, est-ce possible ? 9

USUFRUIT

- > Les usufruits ne sont plus ce qu'ils étaient 11

VENTE

- > La vente d'un bien entaché d'une infraction urbanistique cachée 13

TRAVAUX

- > Travaux : que faire lors de la notification d'une action directe ? 17

BAIL À LOYER

- > Se faire justice à soi-même reste strictement interdit 19

FISCALITÉ - RÉGION WALLONNE

- > Précompte immobilier : la bonne gestion n'est pas récompensée 21

BAIL À LOYER - RÉGION WALLONNE

- > Le recours en annulation du décret « saut d'index sur les loyers » 23

BAIL À LOYER - RÉGION FLAMMADE

- > Principes directeurs de la régionalisation en Flandre 26

BAIL

- > Propriétaires victimes du syndrome de stress post-traumatique 29

NEWS

36



Quid cependant de 2007 à aujourd'hui ?

Tout d'abord, au travers de nombreux dossiers, le SNPC-NEMS a dû constater que les victimes qui déposaient plainte à l'IPI n'étaient pas informées d'initiative par l'IPI de l'existence du cautionnement. Il n'en était fait part que dans la mesure où une victime et/ou son conseil, plus perspicaces, interrogeaient l'IPI pour savoir s'il n'y avait pas une « assurance ».

De même, dans des dossiers où, manifestement, de nombreux détournements avaient eu lieu, aucune initiative n'a été prise par l'IPI pour retrouver, réunir et informer les victimes de la possibilité d'une indemnisation.

Si, par hasard, les victimes étaient informées, on aurait pu penser qu'elles seraient indemnisées via une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance concernée.

Force est de constater que cela n'était pas le cas : le SNPC-NEMS a découvert que des compagnies d'assurances comme AXA et PROTECT ont tout fait pour ne pas intervenir.

En revanche, les compagnies ALLIANZ et AG INSURANCE ont fait preuve d'une grande correction. Le SNPC-NEMS ne peut en outre que se féliciter des réactions de la direction d'AG INSURANCE qui, interpellée sur les difficultés d'indemnisation dans différents dossiers, a pris les mesures correctives voulues.

Tous les arguments possibles et imaginables ont été invoqués par les compagnies. La palme d'or revient à AXA : des méthodes inadmissibles, la technique consistant à faire traîner les choses, décourager les victimes d'agir en justice avec les frais qu'elles vont devoir engager, etc..

Si la fraude à l'assurance dans le chef d'assurés doit être sanctionnée, le SNPC-NEMS en appelle aujourd'hui à ce que soit sanctionné ce type de comportements que nous qualifierons de « fraude à l'assurance inversée ».

Le SNPC-NEMS a obtenu, dans de nombreux dossiers, que les victimes soient indemnisées : propriétaires, copropriétés, locataires, etc...

→ Le dossier IMMO MODEL - MOREAU à Charleroi est un beau cas d'école avec AXA

Le dossier IMMO MODEL - MOREAU à Charleroi est un beau cas d'école. A titre exemplatif du comportement et des arguments inadmissibles adoptés par l'assurance, on peut citer :

- un conseil n'avait pas fait état nommément dans ses courriers du « cautionnement », mentionnant uniquement la RC professionnelle. Alors même que c'est le même contrat, AXA a refusé son intervention précisant ne pas couvrir l'indélicatesse dans le volet RC professionnelle !
- l'évocation d'une prescription, oubliant de ce fait que, pour la mise en œuvre du cautionnement, trois conditions doivent être remplies :
 - la créance doit être née entre la date d'effet du cautionnement et la date de fin de celui-ci ;
 - la créance doit être incontestable et exigible au moment où l'intervention de la caution est exigible ;
 - l'assuré doit être insolvable, à savoir être déclaré en faillite, sous concordat judiciaire ou ne pas avoir donné suite à la demande de paiement d'un titre exécutoire. Or c'est seulement aujourd'hui, et dans un passé pas si éloigné, que suite à des décisions de justice au civil et au pénal, il peut être considéré l'impossibilité de les exécuter.
- il a également fallu rappeler à AXA certaines règles de prescription (càd d'extinction de l'action judiciaire) en matière d'action

directe de la personne lésée et notamment le fait que « *le point de départ n'est pas le jour générateur du dommage ni celui de la commission de l'infraction mais le jour où la personne lésée a eu connaissance de son droit envers l'assureur* ».

- le refus d'informer correctement le conseil d'une des victimes du contenu de la couverture et des possibilités d'indemnisation prétextant que la victime n'était pas « *partie prenante ni conseil du preneur d'assurance ou de l'intermédiaire d'assurance* ».
- le plafond d'intervention par sinistre prévu dans le contrat est de max 250.000 €. Au lieu de considérer chaque détournement comme un sinistre, AXA invoquait le fait que le sinistre était constitué des divers détournements de l'agent immobilier incriminé, même si ceux-ci avaient eu lieu vis-à-vis de victimes différentes. Dès lors, dans l'hypothèse où les différents montants détournés auprès de personnes différentes dépasseraient le plafond d'intervention, AXA plaide pour une application de la règle proportionnelle. Or, chaque détournement constitue bien un sinistre. Un récent arrêt de la Cour d'appel de Mons dans le dossier Douhart a rappelé opportunément : « *Il y a plusieurs fautes distinctes, commises à des dates différentes, ayant causé des dommages donnant lieu à des déclarations et à des sinistres distincts au sens de l'article 86 de la loi du 25 juin de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre....* ».

De l'inespéré pour elles.

Il y a quelques jours, nous recevions un coup de téléphone d'une victime en larmes qui, faute d'indemnisation, s'interrogeait pour savoir si elle ne devrait pas vendre sa maison ...

Et ce n'est pas terminé ! Le SNPC-NEMS a pu identifier un certain nombre de dossiers mais il y en a certainement encore d'autres. Par ailleurs, à ce jour, les recherches ont porté surtout à Bruxelles et en Wallonie. Des actions vont ensuite être menées en Flandre.

Il est toujours temps, la prescription ne commençant à courir que le jour où les victimes sont informées

des possibilités d'indemnisation par les compagnies d'assurance.

Enfin, les compagnies d'assurances ont été invitées à ressortir tous leurs dossiers de ce type pour voir comment ils ont été traités. Parallèlement, le SNPC-NEMS a demandé au Ministre Borsus, depuis le 29 mars dernier (aux dernières nouvelles les choses bougeraient enfin ...) de :

→ mettre sur pied au niveau de l'IPI, avec le SNPC, et sous le contrôle du Commissaire du Gouvernement auprès de l'IPI, un groupe de travail pour comparer dans les dossiers connus du SNPC-NEMS les listes de victimes ayant déposé plainte à l'IPI et voir, dans le chef de celles qui

ne seraient pas connues du SNPC-NEMS, si elles ont été informées par l'IPI des possibilités d'indemnisation ;

→ interroger l'IPI afin de mettre en lumière, depuis le 1^{er} janvier 2007 (entrée en vigueur du cautionnement), les éventuelles victimes de détournements, autres que ceux déjà connus par le SNPC-NEMS et connaître les mesures prises par l'IPI pour les informer des possibilités d'indemnisation ; bien entendu, si certains dossiers sont 'découverts', inviter l'IPI à prendre alors les mesures voulues.

Le SNPC-NEMS fait de l'indemnisation des victimes une question de principe ! ■



**Propriétaire bailleur!
Y avez-vous pensé?**

**3 GESTION BEHEER
BALCAEN**

Immo Balcaen Gestion vous propose une palette de services de gestion locative modulable comprenant entre autres :

- Suivi pertinent du paiement des loyers, charges, etc...
- Indexation et calcul des charges
- Contrôle et assistance technique
- etc...

Nous vous proposons les **formules modulables** suivantes :

- **APAISEMENT** (gestion technique de vos biens)
- **QUIÉTUDE** (gestion administrative des dossiers locataires)
- **TRANQUILLITÉ** (gestion technique et administrative)

Demandez plus d'infos et recevez votre cahier des charges personnalisé.

Confier son bien à Immo Balcaen Gestion, c'est opter pour la sérénité de votre investissement immobilier.

Immo Balcaen Gestion - Avenue de Laeken 27 - 1090 Bruxelles - Tél. 02 425 11 42 - gestion@immobalcaen.be - www.gestion.immobalcaen.be



La fiscalité des immeubles sis à l'étranger

PAR JEAN-PIERRE NEMERY DE BELLEVAUX, AVOCAT, ADMINISTRATEUR AU SNPC-NEMS

Le plaisir de disposer d'une seconde résidence à l'étranger peut être terni pour des raisons fiscales belges.



Les heureux propriétaires, lorsqu'ils disposent de leur résidence principale en Belgique, n'ont pas toujours conscience de leur obligation de mentionner dans leur déclaration annuelle (partie 1) à la rubrique B du cadre III la « valeur locative » de cette seconde résidence qui, par hypothèse, n'est pas « l'habitation propre » au sens de l'article 12, § 3 du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après CIR 92). Cette « valeur locative » est à reprendre aux codes 1130 et 2130 de la formule de déclaration, si l'immeuble est situé dans un pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition.

La base juridique de cette obligation est visée tant à l'article 5 CIR 92 qui consacre le principe de la mondialisation des revenus taxables (à



l'instar des autres pays membres de l'OCDE) qu'en vertu de l'article 7, § 1^{er}, 1^o, b et 2^o, du CIR 92.

Si le bien immobilier est situé dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de la double imposition, il faut user des codes 1123 et 2123. Cette hypothèse est peu fréquente puisque la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition notamment avec tous les pays membres de l'OCDE.

Lorsque l'immeuble est situé dans un Etat avec lequel une convention préventive de la double imposition a été conclue, le pouvoir exclusif d'imposition appartient à l'Etat étranger et non à la Belgique. Cependant, la valeur locative de ce bien étranger reste à déclarer pour

→ **Que faut-il déclarer ?**
La valeur locative brute, après déduction éventuelle des impôts étrangers afférents à ces revenus

assurer l'effet de la progressivité de l'impôt qui va frapper les revenus belges. Mais que faut-il déclarer ? La brochure « Explications » que l'administration adresse en annexe de la formule de déclaration – papier fait état de « la valeur locative brute, après déduction éventuelle des impôts étrangers afférents à ces revenus ».



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

**Vous devez rénovier
votre ascenseur
et/ou le mettre en conformité!**
Confiez vos dossiers à un expert

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

Toute notre connaissance de
l'ascenseur à votre disposition

L'administration précise dans son commentaire que cette « valeur locative » est censée représenter « le loyer brut moyen annuel qui, en cas de location, aurait pu être recueilli au cours de la période imposable tant sous la forme de loyers proprement dits que de charges assumées par le locataire en lieu et place du bailleur ou de prestations ou produits fournis par le locataire au profit ou pour le compte du bailleur, le tout suivant les usages du pays de la situation des biens » (Com.I. 92, n° 13/8).

Surgit la question de la différence de la charge fiscale par rapport à la valeur à retenir si un bien immobilier similaire eût été situé en Belgique. En semblable cas, le contribuable est taxé sur le revenu cadastral, certes indexé et majoré de 40 %.

Le refus de l'administration belge de prendre en considération un revenu immobilier forfaitaire étranger, tel que le revenu cadastral en France, a entraîné l'avis motivé de la Commission européenne (n° 2007/4332 du 22 mars 2012) qui a mis la Belgique en demeure de modifier sa législation. La Commission a considéré que la méthode d'estimation du revenu provenant de biens immobiliers qui sont situés dans un autre Etat membre de l'Union (ou d'un Etat de l'Espace économique européen) est moins favorable que la méthode utilisée pour les biens immobiliers situés sur le territoire national belge. Suite à une question parlementaire du 7 mars 2013, le ministre des finances s'est borné à annoncer que « La manière dont la législation pourrait être modifiée est toujours à l'étude » (question parlementaire n° 164 de M. J. Arens, Chambre, QRVA 53/142 du 8 janvier 2014, p. 85).

Saisie par une question préjudicielle de la Cour d'appel d'Anvers, la Cour de justice a considéré que cette différence fiscale était constitutive d'une entrave à la libre circulation des capitaux en manière telle qu'elle était de nature à dissuader les rési-

dents d'un Etat membre de faire des investissements immobiliers dans d'autres Etats membres dès lors que la législation belge est susceptible d'aboutir, par l'application de la clause de progressivité contenue dans les conventions préventives de double imposition, d'appliquer un taux d'imposition sur le revenu plus élevé du seul fait que la méthode de détermination des revenus des biens immobiliers non donnés en location situés dans un autre Etat membre sont évalués à un montant supérieur à ceux qui eussent été retenus pour un bien similaire situé en Belgique. Toutefois, l'arrêt de la Cour de justice précisait qu'il incombe « ... à la juridiction de renvoi de vérifier si tel est bien le fait de la réglementation en cause au principal ».

Sur renvoi, la Cour d'appel d'Anvers avait finalement accueilli la méthode de calcul de l'administra-

tion ayant fait l'objet d'une circulaire interne. Selon cette circulaire, le revenu à déclarer d'un bien immobilier bâti non donné en location situé en France est égal, soit, à la « valeur locative taxe foncière », soit, à la « valeur locative foncière actualisée ». Cette dernière valeur impliquait de pouvoir déduire tant la taxe foncière que la *taxe d'habitation*. Or, la Cour d'appel d'Anvers a refusé la déduction de la *taxe d'habitation* française au motif que le contribuable n'avait pas démontré que cet impôt avait bien été établi à son nom. Par voie de conséquence, si cette taxe avait été établie au nom du contribuable, la Cour l'eût déduite.

Aucun projet de loi ne semble rédigé à ce jour pour apporter la paix judiciaire et la sécurité fiscale. Par contre, l'administration a pris une nouvelle circulaire (AGFisc n° 22/2016, n° Ci. 704.681 du 29 juin



IMMO Wiels
Agence immobilière
Gestion - Vente - Location

Une gestion complète de votre bien avec un service de A à Z

- ✓ Un rendement locatif optimal dans les meilleures conditions de confort et de sécurité.
- ✓ Une gestion locative complète à partir de 50 € par mois
- ✓ Immo Wiels gère plus de 200 biens sur Bruxelles

+32(0)2 381 18 28
Avenue Van Volxem 327 - 1190 Forest
Info@immowiels.be - www.immowiels.be

GESTIMMO
Simplifiez la gestion de votre patrimoine avec Gestimmo®



2016). Au point 6 de cette circulaire, l'administration reprend in extenso l'extrait du commentaire administratif n° 13/8 cité ci-dessus. De manière laconique elle signale qu'« ... il n'est pas toujours simple de déterminer quel loyer aurait pu être perçu pour ces biens immobiliers » et se réfère à l'arrêt de la Cour d'appel d'Anvers évoqué du 2 juin 2015. Pince sans rire, elle a signalé que « pour améliorer la sécurité juridique », elle admet que cette valeur locative étrangère puisse être déterminée « ... à l'aide d'une valeur fixée ou expressément approuvée par une autorité étrangère » qui peut être :

- « - un loyer brut estimé ...
- un loyer brut déterminé forfaitairement ... (p. ex. une valeur locative brute qui a été établie sur la base de parcelles de référence) ;

– le revenu imposable ... pris en considération dans un pays pour le calcul d'un impôt sur les revenus ».

L'administration a ensuite complété son commentaire administratif en signalant que le revenu fictif expressément approuvé ou fixé par l'autorité étrangère peut être pris en considération comme valeur locative à l'initiative du contribuable. Celui-ci n'est donc pas contraint d'y recourir.

Elle ajoute que le montant sur la pièce justificative étrangère peut avoir été diminué de frais, exonérations ou réductions. En semblable cas, l'administration se réserve de remajorer ce montant de ces frais, exonérations ou réductions « ... de sorte que pour la fixation de la valeur

locative, le montant brut soit pris en considération ».

D'un exemple qui est repris dans cette même circulaire, il ressort que l'administration considère que la taxe d'habitation française ne peut être portée en déduction au motif que cette taxe « ... n'est pas exclusivement due par le propriétaire du bien immobilier mais aussi par les autres occupants d'un bien immobilier tels que par exemple les locataires ou les jouisseurs. Il en résulte qu'elle ne correspond pas à l'impôt étranger qui a pesé sur les revenus des biens immobiliers même si celle-ci a été payée par le propriétaire du bien immobilier ».

Si cette circulaire est « d'application immédiate à tous les stades de la procédure », il n'est pas certain qu'elle mette fin aux litiges.

Curieusement, la circulaire ne souffle mot de la déduction des intérêts afférents aux emprunts contractés « spécifiquement » (art.14,1° CIR92) pour l'acquisition ou l'entretien de l'immeuble.

Reste enfin la question de la réduction pour frais d'entretien et de réparation de 40% qui est automatiquement octroyée par l'administration pour les montants déclarés aux codes 1130 et 2130.

La Cour d'appel de Bruxelles a confirmé par son arrêt du 8 juin 2016 la thèse de l'administration selon laquelle cet abattement est à calculer « ... sur les valeurs locatives diminuées des impôts locaux français... ». Les contribuables soutenaient au contraire qu'il y avait lieu de déduire d'abord les impositions françaises, de réduire la base imposable du forfait de 40% pour frais d'entretien et de réparation en vertu du principe de taxation du « revenu net frontière ».

Cet arrêt consacre ainsi la déduction de la taxe d'habitation, ce qui remet formellement en cause la position prise par l'administration dans sa circulaire susdite. ■



VOTRE PARTENAIRE IMMOBILIER: SYNDIC - GESTION PRIVATIVE - EXPERTISE

Nos forces:

- Une équipe d'agents immobiliers et d'experts techniques entièrement dévoués à la gestion de votre immeuble
- Une permanence téléphonique 24h/24
- Un service comptable professionnel et rigoureux pour des comptes clairs, précis et ponctuels
- Des outils de gestion efficaces
- Un suivi minutieux des dossiers

Vos avantages:

- Une équipe disponible, si nécessaire, sur rendez-vous.
- Un contact direct avec des spécialistes
- Des décomptes de charges clairs et précis
- Des contrats négociés pour la fourniture de gaz, d'électricité, de mazout et les entretiens des ascenseurs.
- Une aide à la gestion de sinistre
- Un parking aisé et des salles de réunion

IGB SA - 127 rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles
Tel: 02 609 04 00 - www.igb.be - info@igb.be - IPI 506 267



L'avocat, à la fois conseil de l'ACP et de copropriétaires, est-ce possible ?



PAR PIERRE ROUSSEUX, AVOCAT, PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS CHARLEROI

Soucieux de comprimer les frais de procédure, il n'est pas rare, lors d'un litige à introduire contre un entrepreneur, un promoteur ou un architecte, responsable de vices dans le bâtiment, qu'il soit tenu le raisonnement suivant : « Le dommage subi, puisqu'il est localisable tant dans les parties communes que dans des parties privatives, au nom d'une économie dans les frais de procédure, ne pourrait-il pas être envisagé que l'ACP et les copropriétaires préjudiciés fassent choix d'un même avocat ? »

Mais les copropriétaires sont-ils éclairés sur l'incidence ultérieure d'une telle stratégie et celle-ci ne compte-t-elle pas un risque pour eux ?

Partons d'un exemple concret :

« Un immeuble dont la réception provisoire est intervenue il y a 8 ans, se trouve affecté de diverses malfaçons qui permettraient à la garantie décennale de sortir ses effets.

Ces malfaçons touchent tant les parties communes que certaines parties privatives.

Au terme d'une assemblée générale est désigné un avocat pour défendre les intérêts de l'ACP dans la demande portant tant sur les réparations à intervenir sous menace d'astreintes que sur le dommage subi.

Sont mis à la cause le promoteur-vendeur, l'entrepreneur et l'architecte.

Quatre copropriétaires préjudiciés, au vu des lézardes constatées et d'infiltrations d'humidité en provenance des parties communes (façade, toit – terrasse) font choix



de se joindre à l'action et considèrent opportun de choisir le même avocat que celui défendant les intérêts de l'ACP pour les dommages dans les parties communes.

Une expertise est décidée par le Tribunal. Au terme de celle-ci et après jugement rendu, est retenue la responsabilité du promoteur-vendeur et de l'entrepreneur, l'architecte (malheureusement le seul bénéficiant d'une assurance obligatoire) étant mis hors cause.

Hélas, le jugement obtenu est inexécutable vu les faillites intervenues tant du promoteur-vendeur que de l'entrepreneur... L'indemnisation ne peut donc intervenir dans le cadre de l'action introduite. »

Tout est-il perdu pour ces 4 malheureux copropriétaires subissant un dommage en provenance des parties communes ?

Nous ne le pensons pas au vu de l'application de l'article 1384 du Code civil et de la présomption de responsabilité instaurée à charge du « gardien de la chose », l'association des copropriétaires étant considérée comme gardienne.

L'enseignement à tirer de cet arrêt a encore été renforcé par un arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 2015 (arrêt C.14.0047.F) :

« La circonstance que l'association des copropriétaires n'use ou ne jouit pas pour son propre compte des parties communes ne suffit pas à lui ôter sa qualité de gardienne de celle-ci.

Le moyen qui, en cette branche, repose tout entier sur le soutènement que l'association des copropriétaires perd sa qualité de gardienne des parties communes lorsque l'usage ou la jouissance de celles-ci est privatif manque en droit ».

Le concept de gardien de la chose est grandement étendu, l'ACP



ne pouvant par exemple arguer que le toit – terrasse est en commun à l'usage exclusif des propriétaires du dernier étage, qu'elle ne pouvait utilement « le garder » et que les infiltrations en provenance de celui-ci subies par le propriétaire de l'étage en-dessous du toit – terrasse ne peuvent lui être imputées.

Revenons-en aux risques liés au choix d'un même avocat dans la procédure mue par l'ACP et certains copropriétaires contre le promoteur-vendeur, l'entrepreneur et l'architecte.

Cet avocat, pour des raisons déontologiques évidentes, ne pourra, fût-ce subsidiairement, au

nom des copropriétaires lésés, formuler une demande sur base de l'article 1384 du Code civil à l'encontre de l'ACP qui l'a aussi mandaté.

Certes, il pourrait être envisagé que le même avocat débute la procédure au nom de l'ACP et des copropriétaires, suive l'expertise judiciaire nécessaire au constat liant toutes les parties, puis, dès l'expertise terminée, s'il venait à être craint, en fonction d'éléments recueillis, une insolvabilité d'un des défendeurs, se décharge pour des raisons de conflit d'intérêts.

Il appartiendrait alors aux copropriétaires lésés ayant fait choix d'un autre conseil d'introduire, fût-ce à

titre conservatoire et subsidiaire, une demande contre l'ACP « gardienne des parties communes ».

Mais, à nouveau, la transparence est la règle et il importe donc au syndic d'expliquer à tous, lors d'une assemblée générale au cours de laquelle est abordée la question de la procédure judiciaire à mener, qu'en cas de choix du même avocat, un problème pourrait ultérieurement naître si les parties initialement citées et condamnées devenaient insolubles.

Il est aussi du devoir de l'avocat consulté tant par l'ACP que par les copropriétaires préjudiciés d'expliquer les limites de son mandat. ■

IMMOCAUTION®

Votre garantie locative sans dépôt bancaire

C'est simple, pratique et rapide !

BAILLEURS,
acceptez ImmoCaution®
comme garantie locative :
**C'est simplement la meilleure
garantie locative de Belgique
et la seule recommandée par le SNPC**



- Examen du locataire compris par Atradius
- Garantie locative irrévocable

- Certificat de cautionnement sécurisé
- Pas de frais administratifs pour le bailleur
- Souscription en ligne en moins de 24 heures

Plus d'informations auprès de nos partenaires agents immobiliers ou courtiers en assurances ou via notre site internet : www.immocaution.eu

EUROCAUTION

Atradius
Credit Protection

ImmoCaution® est recommandé par





Les usufruits ne sont plus ce qu'ils étaient

PAR OLIVIER DE CLIPPELE, NOTAIRE, VICE-PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS



La baisse des intérêts a entraîné une baisse spectaculaire de la valorisation des usufruits.

« **L'**usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance » nous dit l'article 578 du Code civil.

Il s'agit d'une créance que l'usufruitier tient directement sur un bien (« ad rem ») qui lui permet d'en jouir sans devoir demander l'autorisation du nu-propriétaire.

Quand l'usufruit est constitué sur un patrimoine immobilier, l'usufruitier pourra percevoir les loyers et signer seul les conventions de bail de maximum 9 ans, mais il devra supporter les impôts immobiliers (pré-compte immobilier, revenu cadastral, etc.) et veiller à l'entretien de l'immeuble à ses frais.

Nous savons que la grande majorité des usufruits est constituée d'usufruits du conjoint survivant à l'occasion du décès d'un des époux.

Cette situation est largement répandue et bien connue dans la population.

Baisse des taux d'intérêt

La baisse quasi mondiale des rendements obligatoires et des taux d'intérêts sur l'épargne financière crée un précédent unique dans l'histoire de l'économie moderne. Le carnet d'épargne est quasiment à taux zéro, les obligations émises par les Etats solvables, comme la Belgique, procurent un rendement situé entre 0 et 1 % par an. Du jamais vu !

→ Le conseil à donner est celui d'établir un testament qui retire le droit d'exiger la conversion de l'usufruit sans l'accord écrit et préalable de l'usufruitier

Cette situation influence bien évidemment la valorisation des usufruits car la loi du 22 mai 2014 a fixé un taux de conversion (= valeur) de l'usufruit en cas de vente d'un bien.

Cette loi avait pour but de mettre un terme aux discussions interminables qui existaient entre les usufruitiers et les nus-propriétaires sur la valorisation d'un usufruit lors d'une sortie d'indivision, généralement à la suite d'une succession houleuse.

L'objectif de cette loi était tout à fait louable ; le problème viendra toutefois du fait de cette baisse vertigineuse des taux d'intérêts, ce qui a contraint le législateur à fixer un plancher au taux d'intérêt à 1 % en 2016, mais est-ce suffisant ?

Avec un taux plancher de 1 %, l'usufruitier n'est pas encore tiré d'affaire. Jugez-en d'après le tableau ci-dessous :

Âge usufruitier	valeur usufruit homme	Valeur usufruit femme
65 ans	21,59 %	25,78 %
70 ans	15,56 %	19,31 %
75 ans	10,75 %	13,05 %
80 ans	07,74 %	09,25 %
85 ans	05,32 %	06,37 %
90 ans	03,59 %	04,26 %
95 ans	02,45 %	02,86 %

(valeur de l'usufruit selon la loi du 22 mai 2014, AM du 1^{er} juillet 2016)

A titre d'exemple : une maison ayant appartenu à Monsieur et Madame, mariés sous le régime légal, est vendue au lendemain du décès de Monsieur. Madame a 75 ans. Ils laissent des enfants.

Le prix de vente de 200.000 € sera réparti comme suit :

- 100.000 € revenant à Madame étant sa part dans la communauté ;
- 10.750 € revenant également à Madame pour son usufruit sur le solde ;
- 89.250 € revenant aux enfants, représentant leur nue-propriété de ce solde.

Prenons l'exemple où la maison appartenait cette fois en totalité à Monsieur. Dans ce cas, le prix de vente sera réparti comme suit :

- 21.500 € revenant à Madame pour son usufruit.
- 178.500 € revenant aux enfants, représentant leur nue-propriété.



SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES

Section Charleroi : Avenue Général Michel 1 E
(ancienne casernes Trésignies) - 6000 Charleroi

Pierre Rousseaux,
Président de la Section de Charleroi
du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
a le plaisir de vous inviter à la conférence
qui aura lieu le

**le mercredi 26 octobre 2016
à 20h00**

(accueil à 19h45 pour vente de nos brochures et des baux)

au LEONARDO CHARLEROI HOTEL
Boulevard Pierre Mayence 1
à 6000 Charleroi

sur le thème :

**Logements nouveaux dans le projet
Rive Gauche : une opportunité à saisir
dans une Ville en renouveau désirant ramener
du logement au centre de Charleroi**

Orateurs

Madame Ornella Cencig,
Echevin de l'Urbanisme et du Logement
Monsieur Raphaël Pollet,
Directeur du projet Rive Gauche,
de la SA Saint-Lambert Promotion

Pierre Rousseaux,
Président de la section Charleroi.

Vu le nombre limité de places, l'inscription est indispensable avant le 15/10/2016,
par fax 02/512.44.61 ou par mail : office@snpc-nems.be, ou au SNPC Charleroi,
avenue Général Michel 1E - 6000 Charleroi.

Nom : Prénom :

Adresse : n° :

Code postal : Localité :

Tel. / GSM :

N° de Membre :

Inscrit personne(s) à la conférence du 26/10/2016



USUFRUIT

On voit que dans ce deuxième exemple que la seule protection de l'usufruit n'est pas toujours suffisante pour le conjoint survivant.

Protection du logement commun des époux

Heureusement, la loi a prévu une disposition impérative (= obligatoire) qui empêche les héritiers de demander la conversion de l'usufruit portant sur la résidence des époux, sans avoir obtenu l'accord de l'époux survivant.

Cette protection ne s'étend toutefois pas aux autres biens de la succession. C'est pourquoi, il est souvent nécessaire d'ajouter une protection à celle prévue par la loi.

Conseil

Le conseil à donner est celui d'établir un testament qui retire le droit d'exiger la conversion de l'usufruit sans l'accord écrit et préalable de l'usufruitier.

De cette manière on peut éviter qu'une veuve de 85 ans par exemple se retrouve avec seulement 6,37 % des actifs de la succession (voir tableau ci-dessus) en remplacement de son usufruit viager, alors qu'il se peut qu'elle vive encore plus de 10 ans et aura besoin de plus de 6,37 % pour vivre. Grâce à cette disposition testamentaire, l'usufruitier ou l'usufruitière pourra refuser cette conversion d'usufruit et conserver ainsi les revenus du patrimoine sa vie durant.

C'est certainement le cas si ce patrimoine est immobilier.

Il faut enfin rappeler que cette disposition testamentaire ne sera pas opposable aux enfants d'une précédente union ; seuls les enfants communs à l'époux décédé et à l'époux survivant seront tenus par cette disposition portant sur les biens autres que la résidence commune des époux. ■

La vente d'un bien entaché d'une infraction urbanistique cachée

PAR PIERRE ROUSSEAU, AVOCAT, PRÉSIDENT SNPC-NEMS CHARLEROI

La question se pose de savoir si la vente d'un bien immeuble entaché d'une infraction urbanistique cachée est irrémédiablement nulle.

Décision intéressante et innovante que celle de la Cour d'appel de Liège (Appel Liège, 14^{ème} ch. A, 23 décembre 2014, JLMB 2016/7, pp. 292 et suiv.).

La Cour abandonne cette approche stricte du système « tout ou rien » en vertu duquel, soit le contrat est valable, soit il est nul.

Comme le précise le commentateur de l'arrêt Patrick Wery, professeur à l'U.C.L., la jurisprudence vise à promouvoir des solutions plus nuancées et la régularisation décidée par un tribunal est « *une technique de sauvetage du contrat à laquelle la doctrine belge ne s'est encore guère intéressée* ».

Le juge, en permettant une régularisation, veut « sauver le contrat ».

Les faits

Reprenons les éléments utiles que nous simplifierons néanmoins.

L'immeuble litigieux a été acquis à titre d'investissement pour permettre la location de trois appartements y aménagés.

Une fois l'immeuble acquis, les acquéreurs relèvent que celui-ci n'est pas en ordre sur le plan urbanistique, ce qui porte atteinte à sa négociabilité et empêcherait la revente.

Ils relèvent que la division de l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une autorisation administrative.

→ La nullité est souvent une sanction aux effets néfastes notamment en ce qu'elle oblige à mettre en cause des opérations déjà réalisées totalement ou partiellement en raison de son effet rétroactif

Les vendeurs nient, quant à eux, avoir voulu tromper les acheteurs, et relèvent qu'ils ont agi au vu et au

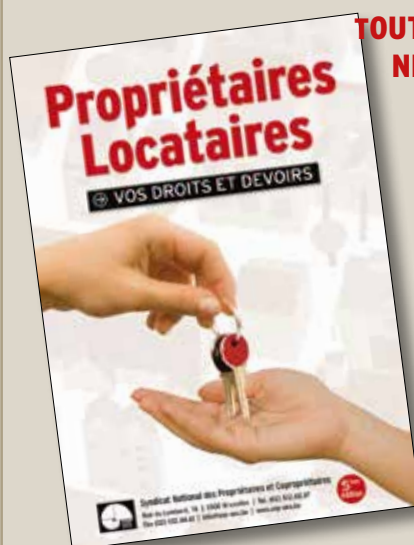
su de l'Administration communale, la preuve en étant que celle-ci a octroyé trois numéros distincts aux locataires.

Enfin, quand bien même les conditions du permis d'urbanisme n'ont pas été respectées, au jour de la décision judiciaire aucune infraction n'avait officiellement été relevée.

La décision de la Cour

Face à ces éléments de fait, la Cour, dans un « attendu » précis, a d'emblée montré « sa réticence » face à la mesure extrême qu'est une nullité.

PUBLICATION



TOUTE L'INFORMATION JURIDIQUE NÉCESSAIRE POUR BIEN GÉRER LES RELATIONS LOCATIVES

Législations fédérales et régionales, jurisprudence, doctrine, modèles de lettre, à la portée de tous.
Une bonne information est la base d'une relation locative réussie.

Prix membres : 41,30 € TVAc (+ 6,50 € frais de port)
Prix non-membres : 66 € TVAc (+ 6,50 € frais de port)



« Il importe de savoir s'il y a matière ou non à régularisation car, dans l'affirmative, la question de savoir si les intimés (acquéreurs) n'abusent pas de leur droit en postulant l'annulation de la vente, devrait être abordée.

En effet, la nullité est souvent une sanction aux effets néfastes notamment en ce qu'elle oblige à mettre en cause des opérations déjà réalisées totalement ou partiellement en raison de son effet rétroactif.

Elle nuit à la sécurité juridique.

C'est la raison pour laquelle plusieurs méthodes sont utilisées pour prévenir (c'est nous qui soulignons) le prononcé d'une nullité, sans pour autant porter atteinte aux règles que la nullité sanctionne. ».

Et la Cour de poursuivre qu'une méthode (qu'elle va d'ailleurs consacrer dans le dispositif de sa décision) est de permettre « qu'il soit remédié au vice de manière qu'il ait été réparé soit au moment de l'introduction de l'action en nullité, soit même au moment où le juge statue ».

C'est ainsi que la Cour, avant l'examen des prétentions réciproques des parties, va autoriser les vendeurs à introduire une demande

de régularisation auprès de l'autorité compétente.

La Cour relève aussi qu'il n'appartient pas aux acquéreurs de refuser de donner accès à l'immeuble à l'architecte consulté par le vendeur pour cette régularisation à intervenir.

C'est ainsi qu'il est accordé aux vendeurs un délai de 6 mois pour introduire la demande de régularisation.

Conclusions

Nul doute que cette évolution jurisprudentielle va permettre aux plaideurs, appelés à défendre un vendeur d'un bien entaché d'infraction urbanistique, de tenter d'éviter une mesure extrême.

S'il est vrai que la recherche de la sécurité peut guider un tribunal appelé à statuer, encore faut-il préalablement s'interroger sur l'importance de la violation de la règle urbanistique, laquelle est une règle d'ordre public.

Faut-il rappeler que les infractions urbanistiques sont susceptibles de sanctions pénales et sont attachées « au bien » ?

Certes, dans le cas évoqué par la Cour, celle-ci relève qu'au moment

où le premier juge a statué (et également au moment où elle statue), aucune infraction n'a été relevée par l'autorité compétente.

Il en résulte, dès lors, qu'une régularisation restait possible.

Mais cette affaire peut être approchée aussi sous l'angle de la théorie de vice de consentement.

S'il venait à apparaître que le non-respect des conditions du permis d'urbanisme a été délibérément caché aux acquéreurs, il y a alors manœuvre dolosive et s'il peut être démontré que, en cas de connaissance des éléments ainsi cachés, les acquéreurs n'auraient pas acheté vu la possible décision de l'urbanisme de refuser la division des bâtiments (l'acquisition ayant été faite à titre d'investissement), faut-il encore aborder ce dossier en envisageant une possible régularisation ?

Si la tromperie est établie (ce qui n'était pas à suffisance démontré dans le cas d'espèce vidé par la Cour d'appel), faut-il encore permettre un rattrapage ?

La réponse nous apparaît négative car un autre grand principe de notre droit contractuel reste le respect du principe de bonne foi. ■



➔ Comment obtenir ces brochures ?

- ➔ en nos bureaux
- ➔ par versement au compte BE53 3101 0387 4053 du SNPC-NEMS. En n'oubliant pas d'inscrire en communication les documents demandés et votre numéro de membre.



Nouveau cycle de formation du SNPC-NEMS à Bruxelles et/ou Namur

Les problèmes d'humidité et de condensation, principales causes de récriminations des locataires

Force est de constater que très souvent, pour justifier le non-paiement des loyers, les locataires se plaignent de problèmes d'humidité ou de condensation.

Comment les bailleurs doivent-ils réagir en de telles circonstances afin de garantir leurs droits ? En effet, il est (plus que ?) probable que ce dossier aboutisse devant le juge de paix, le bailleur voulant obtenir la condamnation du locataire aux arriérés de loyers, le locataire désirant entendre statuer sur les troubles de jouissance invoqués. Il faut en outre que les bailleurs puissent mieux appréhender sur le plan technique ces problèmes d'humidité et de condensation afin de les contester le cas échéant, d'en déterminer l'origine et d'y remédier si cela relève de problèmes relatifs à l'immeuble et non d'un mauvais usage des lieux.

C'est pourquoi nous avons décidé de mettre sur pied une nouvelle formation autour des thèmes suivants :

→ sur le plan technique : les problèmes d'humidité et de condensation

- 1 Liquide, solide ou gaz : un élément complexe
- 2 Condensations, moisissures : un gros problème souvent invoqué par les locataires pour arrêter de payer le loyer
 - 1 Les ponts thermiques
 - 2 L'hygrométrie dans votre immeuble : 30 à 70 % d'humidité relative, c'est normal !
 - 3 L'humidité ascensionnelle
 - 4 Le salpêtre
 - 5 Les remèdes
- 3 Les infiltrations :
 - a) Problèmes de zingueries, toitures, corniches
 - b) Infiltrations par condensations sous le toit ou sur les murs froids
 - c) Les remèdes
- 4 Divers : tassements de fondations suite aux fuites d'égoûtage.

→ sur le plan juridique : comment les bailleurs doivent-ils réagir et garantir leurs droits

1. La location du bien : bail et état des lieux d'entrée
2. Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce
3. Le bien doit être en bon état de sécurité, salubrité et habitabilité au début du bail et voir aussi les critères de salubrité des Régions
4. Pendant la durée du bail, le bailleur doit entretenir l'immeuble et effectuer les réparations nécessaires autres que locatives
5. Le bailleur doit garantir une occupation paisible au locataire
6. Le locataire doit entretenir le bien convenablement et l'utiliser suivant sa destination
7. Le locataire doit avertir le bailleur des réparations qui lui incombent.

Les détails de la formation ?

Dates : Un module de 4 h.

→ Bruxelles, le lundi 17 octobre 2016 de 16 à 20h.

→ Namur, le mercredi 19 octobre 2016 de 16 à 20h.

Lieu :

→ **Bruxelles** : Fédérale Assurance, Rue de la Violette 5 à 1000 Bruxelles

→ **Namur** : NTF (Maison des Notaires), Rue Borgnet 13 à 5000 Namur

Public visé : Des bailleurs mais aussi tous les propriétaires immobiliers soucieux d'améliorer leurs connaissances techniques et juridiques pour faire face aux problèmes d'humidité et de condensation.

Les intervenants :

Monsieur Jean Glaude, expert judiciaire, ingénieur civil architecte
Madame Martine Poznantek, juriste au SNPC-NEMS.

Participations aux frais : 2 tarifs

→ 90,75 € (TVAC) par personne (membre du SNPC-NEMS), soit 30 €/h + TVA

→ 145,75 € (TVAC) pour les non-membre, soit 45 €/h + TVA

À verser sur le compte IBAN : BE53 3101 0387 4053 – communication : « humidité BXL (ou Namur) » + N° membre (si membre) ■

Inscription via l'adresse mail office@snpc-nems.be ou en renvoyant le talon réponse au SNPC - Rue du Lombard, 76 à 1000 BRUXELLES ou par fax au 02/512.44.61.

Monsieur et/ou Madame

Adresse postale.....

E-mail

N° de tél / GSM

N° de membre SNPC-NEMS.....

Inscrit personne(s) à la formation « formation humidité » et verse(nt) la somme de € sur le compte IBAN numéro BE53 3101 0387 4053 du SNPC-NEMS + en communication : « humidité Bruxelles (ou Namur) » + N° de membre (si membre)

Date et signature :



NOUVEAU CYCLE DE FORMATION DU SNPC-NEMS A BRUXELLES ET/OU NAMUR

Réduire les charges de logement

MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE ET DES ASCENSORISTES

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires est particulièrement conscientisé à la problématique des charges dans les logements et à l'indispensable nécessité de les réduire, particulièrement dans les copropriétés.

C'est en informant de ce qui peut se faire ou non, de ce qui existe ou non que les propriétaires peuvent atteindre cet objectif de réduction des charges.

Rien que pour le volet « ascenseur » (mise en conformité et entretien) des différentiels de 30 à 50% peuvent être obtenus.

De même, les besoins en énergie constituent un enjeu environnemental et économique important à l'échelle mondiale et européenne. La dépense subséquente qu'ils représentent constitue à l'échelle des copropriétés un volet important des charges sur lequel il est possible d'agir concrètement.

Faire jouer la concurrence dans un marché désormais libéralisé et choisir ses fournisseurs en toute connaissance de cause est permis ! Les syndicats, les membres de conseils de copropriété, les propriétaires immobiliers, les copropriétaires, tous soucieux d'améliorer la gestion de leur immeuble et d'en réduire les charges, pourront

découvrir les éléments à examiner pour une mise en concurrence utile de deux contrats de fournitures tel le contrat « ascenseur » et le contrat « énergie ».

Dans le cadre de cette première formation, outre les aspects juridiques, nous aborderons les aspects fournisseurs d'énergies et ascensoristes.

Les détails de la formation ?

Dates :

- Bruxelles, lundi 24 octobre 2016
- Namur, mercredi 26 octobre 2016.

Horaire :

- de 16 à 20h00

Lieu :

- Bruxelles : Fédérale Assurance, rue de la Violette 5, 1000 Bruxelles
- Namur : NTF (Maison des Notaires), Rue Borgnet 13 à 5000 Namur

Public visé :

les syndicats, les membres de Conseil de copropriété et les copropriétaires

propriétaires immobiliers soucieux d'améliorer la gestion de leur copropriété et d'en réduire les charges.

Les formateurs :

- les aspects juridiques en copropriété, par **Monsieur Olivier Hamal**, avocat et Président du SNPC,
- la mise en concurrence des fournisseurs d'énergie, par **Monsieur Otto Püspök** de Energy Procurement Consultant,
- la mise en concurrence des ascensoristes, par **Monsieur David Roelandt** de Lift Expertise (bureau d'études).

Participations aux frais :

2 tarifs

- 90,75 € (TVAC) par personne (membre du SNPC)
- 145,75 € (TVAC) pour les non-membres

À verser sur le compte IBAN : BE53 3101 0387 4053 – communication : réduire charges Bruxelles (ou Réduire charges Namur) + N° membre (si membre) ■

N'oubliez pas de vous inscrire !

par mail office@snpn-nems.be ou par fax 02/512.44.61 ou via notre site internet www.snpn-nems.be



Travaux : que faire lors de la notification d'une action directe ?



PAR JEAN-MARC VERJUS, AVOCAT AU BARREAU DE LIÈGE

Il arrive fréquemment, lorsqu'en votre qualité de propriétaire d'un bien immobilier vous souhaitez entreprendre des travaux de rénovation, que vous confiez lesdits travaux à un entrepreneur qui recourt en tout ou en partie à un ou plusieurs sous-traitants.

Il arrive également que ce sous-traitant ne soit pas payé par l'entrepreneur général et vous invite par courrier recommandé à lui payer la facture qu'il a adressée à l'entrepreneur général.

L'article 1798 du Code civil met, en effet, à la disposition du sous-traitant une arme particulièrement redoutable en cas de non-paiement par l'entrepreneur principal de la facture de son sous-traitant.

Cette disposition stipule : « Les maçons, charpentiers, ouvriers, artisans et sous-traitants qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise ont une action directe contre le maître de l'ouvrage jusqu'à concurrence de ce dont celui-ci se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée. Le sous-traitant est considéré comme entrepreneur et l'entrepreneur comme maître de l'ouvrage à l'égard des propres sous-traitants du premier. »

Depuis un arrêt de la Cour de cassation du 25 mars 2005, la notification de l'action directe peut être formalisée par l'envoi d'une **lettre recommandée** par le sous-traitant au maître de l'ouvrage ou à l'entrepreneur principal si le sous-traitant est le sous-sous-traitant du Maître de l'ouvrage.

Si vous recevez cette notification de l'action directe, vous ne pouvez donc faire fi de cette lettre au motif



que l'action directe ne vous a pas été notifiée par huissier.

L'action directe doit toutefois être notifiée **avant la faillite** de l'entrepreneur cocontractant du sous-traitant. En outre, depuis un arrêt de la Cour de cassation du 20 janvier 2012, une saisie-arrêt pratiquée par un créancier **antérieurement à l'action directe** en mains du maître de l'ouvrage emporte l'indisponibilité de la créance de l'entrepreneur principal sur le maître de l'ouvrage de sorte qu'une action directe n'aurait plus aucun effet.

L'action directe a, en quelque sorte, les mêmes effets qu'une sai-

sie-arrêt conservatoire dans la mesure où vous ne pouvez plus payer l'entrepreneur principal à compter de la réception de la lettre recommandée.

Par ailleurs, si l'entrepreneur est déclaré en faillite après la notification de l'action directe, le montant dont vous seriez encore redevable à l'égard de l'entrepreneur principal sera partagé entre les sous-traitants qui ont notifié une action directe au prorata de leur créance respective.

Il convient toutefois que la créance que détient l'entrepreneur principal à votre égard se rapporte au chantier sur lequel le sous-traitant est intervenu.



TRAVAUX

Il n'est cependant pas nécessaire que l'entrepreneur principal dispose encore d'une créance à votre égard relativement au lot confié au sous-traitant. Il suffit qu'il dispose encore d'une créance vis-à-vis de vous relativement à ce chantier même si cette créance se rapporte à d'autres lots.

Le sous-traitant peut, en outre, réclamer en sus de sa facture les éventuelles clauses pénales et les intérêts.

Cela étant, **avant de payer le sous-traitant** il convient de vérifier que vous êtes encore redevable de certaines sommes à l'entrepreneur principal et, si tel est le cas, de solliciter l'accord de l'entrepreneur principal à défaut de quoi ce dernier pourrait vous reprocher d'avoir payé une créance contestée et considérer que ce paiement ne lui est pas opposable.

L'article 1798 du Code civil a d'ailleurs été complété comme suit : « En cas de désaccord entre le sous-traitant et l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage peut consigner les sommes dues à la caisse de dépôt et de consignation ou sur un compte bloqué au nom de l'entrepreneur et du sous-traitant auprès d'un établissement financier. Le maître de l'ouvrage y est tenu si l'entrepreneur principal ou le sous-traitant l'y invite par écrit ».

Cet alinéa n'est toutefois pas encore d'application, mais devrait entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2017.

Conclusion

Lorsque vous recevez une notification d'une action directe, soyez extrêmement prudent avant d'effectuer de nouveaux paiements et, à défaut d'accord entre le sous-traitant et l'entrepreneur principal quant à l'affectation de vos futurs paiements, consignez les fonds sur un compte rubriqué et invitez l'entrepreneur principal et le sous-traitant à régler leur litige, le cas échéant judiciairement. ■

VOTRE SPECIALISTE IMMOBILIER

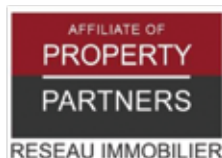
02 733 30 71



- ✓ Profitez d'une **expérience professionnelle** de plus de 16 ans
- ✓ Déterminer le **meilleur prix** pour votre bien
- ✓ Réaliser la vente dans les **délais souhaités**
- ✓ Assurer une **promotion efficace**
- ✓ Bénéficier des avantages **d'un réseau** de plus de 37 agences

ESTIMATION OFFERTE DE VOTRE BIEN DANS
LES 48 HEURES

Rue Colonel bourg, 110 bte 4 – 1030 Bruxelles
info@millenium-immobiliere.be



WWW.MILLENIUM-IMMOBILIERE.BE

GROUPE GESTI-CONSEILS

LA GESTION DE PATRIMOINES IMMOBILIERS

Gestion d'immeubles de rapport :

- Encaissements de loyers, décompte de charges
- Indexation, renouvellement des baux
- Location des biens vides, rédaction des baux, suivi des états des lieux
- Suivi du contentieux
- Nettoyage, entretien et réparation
- Travaux et suivi de chantier, conseil en énergie

Gestion de sociétés patrimoniales :

- Administration, trésorerie et comptabilité
- Déclarations fiscales
- Secrétariat général et publications légales
- Domiciliations et constitutions de sociétés
- Structuration patrimoniale



GESTI-CONSEIL IMMOBILIER S.A.
AGRÉÉ I.P.I.

Emmanuel d'Oultremont - Ghislain van Caloen
Av. Winston Churchill, 149 – 1180 Bruxelles
Tél : 02.210.01.83 – Fax : 02.223.29.65
Parking clientèle
gci@gesticonseils.be – www.gesticonseils.be



Se faire justice à soi-même reste strictement interdit

PAR ALFRED DEVREUX, AVOCAT, ANCIEN PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS



S'il est un principe bien établi, surtout dans les vraies démocraties, c'est bien la primauté des décisions judiciaires sur les voies de fait.

Notre droit civil, et a fortiori le droit pénal, possèdent une finalité qui n'apparaît pas toujours clairement à certaines personnes.

Les règles juridiques de la vie en société ont notamment et surtout pour but d'éviter toute violence entre les personnes et même toute occasion de violence.

L'expression antique « œil pour œil, dent pour dent » représente en réalité déjà une limitation de la réaction d'une personne victime d'un acte de violence et le fondement d'une proportionnalité des peines.

Cette locution doit ainsi être interprétée en ce sens que la victime ne pouvait pas avoir une réaction plus forte que l'action de l'auteur d'un dommage.

Cela représentait donc, si on peut dire, une amélioration de la situation par laquelle la victime ne pouvait prendre la vie de l'auteur d'un dommage alors qu'il n'avait perdu qu'un œil ou une dent ...

L'évolution des sociétés en général vers des systèmes juridiques structurés a rendu cette maxime tout à fait dépassée.

Plus personne évidemment ne se sent justifié de l'appliquer, du moins toute personne sensée.

C'est le même principe qu'on retrouve dans la légitime défense qui doit être proportionnée à l'at-

taque. Celui dont les biens sont menacés ou même volés n'a évidemment pas le droit de répliquer en s'attaquant à la vie de l'autre même si cet autre est un voleur.

Dans les relations entre propriétaires et locataires, nous sommes loin de ces comportements violents qui sont rarissimes.

Les parties liées par un contrat de bail, comme cela sera exposé ci-après, ne peuvent se faire justice à elles-mêmes, à supposer d'ailleurs qu'il y ait lieu à une réaction face à un comportement civilement fautif.

Bref, le propriétaire – comme le locataire d'ailleurs – qui formule un reproche à son contractant qui

ne peut être résolu par des négociations, doit impérativement soumettre le litige au juge de paix pour autant que cela en vaille la peine.

C'est en ce sens que le tribunal civil de Bruxelles s'est prononcé en confirmant un jugement du Juge de paix de Forest (Journal des Juges de Paix, mars-avril 2016).

En l'espèce, un locataire qui, pendant plusieurs mois, avait payé régulièrement son loyer s'était abstenu de le faire en avril 2011 alors que le bail avait débuté le 1^{er} octobre 2010.

Le loyer était payable le 5 du mois. Ne voyant pas arriver son loyer le bailleur a repris possession

Nouveau service pour nos membres

**AVEC LE CRI, PROMOTIONNEZ
LA VENTE DE VOS IMMEUBLES**

MODALITÉS ET CONDITIONS

- 1^{ère} parution : 180 € + TVA 21%
- 2^{ème} parution : 150 € + TVA 21%
- 3^{ème} parution : 125 € + TVA 21%
- Suivante(s) : 100 € + TVA 21%

le cri



Photo : en jpeg (résolution min. 600 x 500 px)

Texte : +/- 60 mots. Mesures par annonce : 8,4 x 5,8 cm.

Pour toute information : yolande.roekeloos@snpn-nems.be



BAIL À LOYER

des lieux par la force dès le 5 mai suivant.

Certaines circonstances de fait étaient contestées mais la position défendue par le bailleur n'a pas convaincu le juge de paix, pas plus que le juge d'appel.

Ces deux magistrats ont donc constaté que le bailleur avait commis une voie de fait alors qu'il aurait dû porter l'affaire devant le juge de paix et que le retard de paiement n'était de toute façon pas suffisamment grave pour justifier une résolution du bail aux torts du locataire.

L'attitude du bailleur semble avoir été particulièrement déterminée voire violente. En l'absence du locataire, le bailleur a pénétré dans

l'appartement avec le double des clés et l'a purement et simplement vidé de son contenu en le mettant sur la rue !

A juste titre selon nous, les deux juridictions saisies ont considéré que l'attitude du bailleur était fautive et qu'il avait gravement violé l'obligation de tout bailleur de garantir son locataire de son fait personnel.

Le locataire ne semble pas avoir déposé plainte (le jugement n'en fait pas état) pour violation de domicile.

Le bailleur a donc été condamné à de très importantes indemnités, d'abord de résolution (9 mois de loyer, soit 6.900,00 €) et ensuite pour dommage matériel et moral, ces deux dommages étant évalués *ex aequo et bono* à 4.500,00 €.

Que faut-il retenir de cette décision logique et sévère ?

Même si un propriétaire est, à raison, contrarié par les retards de paiement d'un locataire ou même par l'absence de paiement pendant plusieurs mois, il ne peut pas se faire justice lui-même et doit faire appel au juge de paix.

Le cas présenté ci-dessus est particulièrement caricatural car les manquements du locataire étaient bien minces mais le même raisonnement peut et doit être tenu pour des retards plus importants.

Sauf abandon manifeste du bien, avec preuves formelles à l'appui, un bailleur ne peut pas récupérer son bien sans l'intervention d'un juge et d'un huissier de justice.

Il y a bien sûr des cas limites car de nombreux locataires quittent les lieux, soit avant toute procédure, soit durant une procédure, les vident et les ferment à clé non seulement sans en aviser le bailleur mais aussi sans que celui-ci puisse se rendre compte que l'appartement est abandonné.

Très souvent, un huissier chargé de l'expulsion ne trouve qu'un appartement vide ou uniquement rempli de débris.

Que conclure de ce qui précède ?

La règle générale impérative est que toute expulsion doit être faite par huissier de justice après jugement.

Néanmoins, en cas d'abandon non équivoque des lieux par le locataire, avec un appartement vide ou uniquement garni de quelques débris, le propriétaire peut reprendre les lieux sans que cela puisse lui être reproché.

C'est toujours une question de fait mais une reprise d'un bien donné en location sans jugement doit rester une exception. ■

PROPRIÉTAIRES de terres AGRICOLES

S O G E S A

Société de Gestion de la Sambre s.a.

Vous qui désirez :

- **1 un revenu décent de vos terres,**
- **2 disposer de votre bien quand bon vous semble,**
- **3 sauvegarder la valeur de votre patrimoine rural (terres ou bois)**

...

➤ **Nous mettons notre expérience à votre disposition pour trouver la meilleure solution adaptée à votre cas particulier.**

contactez-nous sans tarder!

081/44 13 21

www.sogesa.be

E. de DORLODOT
Rue du Chenet 1
5150 FLORIFFOUX



Précompte immobilier : la bonne gestion n'est pas récompensée



PAR CÉDRIC HALIN, ÉCHEVIN DES FINANCES DE LA COMMUNE D'OLNE

Plusieurs communes de la Région wallonne procèdent pour l'instant à une augmentation de leurs centimes additionnels au précompte immobilier, comme la ville de Marche en province du Luxembourg. Sur le plan de leur gestion, elles n'y sont pas obligées mais elles y sont contraintes par la Région wallonne et le mécanisme d'octroi des subsides régionaux visé par le Fonds des communes.

Fonds des communes - mécanisme général

Le Fonds des 253 communes wallonnes francophones est régi par le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (loi communale). Il s'agit d'une enveloppe de 1.142.239.000 euros¹ qui est redistribuée aux communes en fonction de différents critères tels que² :

- un volet « externalités » destiné à couvrir les charges des services offerts par certaines communes et bénéficiant également aux habitants d'entités voisines. Il représente 53 % des moyens du fonds et sa répartition répond à une formule économétrique complexe³ ;
- la « péréquation fiscale » qui vise à compenser le différentiel de rendement fiscal des communes (30 %) ;
- un critère « logement public » qui représente 7 % des moyens du fonds ;
- un critère « densité de population » qui représente 5,5 %

→ Cette réduction
du fonds des
communes est une
injustice de plus
pour les communes
responsables et bien
gérées

des moyens du Fonds des communes ;

- un critère « chef-lieu d'arrondissement et de province » qui représente 4,5 % des moyens du fonds.

Afin d'éviter des variations trop brutales des moyens octroyés à chaque commune, un système de garantie a été prévu. Concrètement, lors de la mise en place du nouveau modèle, chaque commune a reçu la garantie de conserver sa dotation antérieure et seule la partie « refinancement » est répartie selon les nouveaux critères. Par la suite, le montant garanti est diminué chaque année de 5 % pendant 20 ans, offrant progressivement plus de poids aux nouveaux critères. Dès 2028, le Fonds des communes sera donc intégralement réparti sur la base des seuls critères du décret de 2008, énoncés ci-dessus.

Pénalisation complémentaire introduite en 2016

Dans son premier ajustement budgétaire 2016, le Gouvernement wallon a déterminé une nouvelle règle complémentaire de réduction du fonds des communes très défavorable aux communes taxant peu, essentiellement au niveau du précompte immobilier.

La règle retenue est la suivante :

- moins 2 % par tranche de 200 centimes additionnels entamée en dessous de 2.600 centimes additionnels ;
- moins 0,25 % pour les communes taxant en dessous de 8 % à l'impôt des personnes physiques.

Légalité de la décision

La technique légistique utilisée est très critiquable : le Gouvernement modifie les règles du fonds des communes (qui sont coulées dans un décret de 2008) par un « cavalier budgétaire » (il introduit de manière « cavalière » une disposition légale dans le dispositif du budget).

Ce « cavalier budgétaire » ne comprend que le principe de la diminution et non les taux de réduction appliqués (qui font l'objet d'un

1 Montant prévu par le premier ajustement budgétaire 2016 de la Région wallonne

2 voy. <http://www.uvcw.be/articles/4,23,3,0,2179.htm>

3 Incompréhensible pour le commun des mortels à moins d'avoir fait un doctorat en économétrie



L'indexation automatique :

Service confortable et peu coûteux du SNPC

Les abonnés à l'indexation automatique reçoivent en temps utile, c'est-à-dire au moment de l'anniversaire de leurs baux, une lettre à adresser à leurs locataires pour demander l'adaptation du loyer. Ils n'ont plus qu'à la signer et à la poster.

Pour recevoir cette lettre chaque année, il suffit de communiquer au service d'indexation (adresse du SNPC à Bruxelles) la copie des baux concernés ainsi que les modifications de ceux-ci. Le SNPC s'occupe de tout !

LE COÛT DE CE SERVICE ?

Pour les membres du SNPC :
17 € par contrat la 1^{ère} année ;
7,50 € les années suivantes.

S'abonner à ce service en vaut vraiment la peine car cela évite de devoir se remémorer la date des indexations et de perdre de l'argent à la suite d'un oubli. Par ailleurs, le recours à l'indexation automatique rassure le locataire comme le bailleur sur la validité du calcul effectué et évite des contestations et des recours.

Renseignements :
au 02/512.61.43
ou jurid@snpc-nems.be

simple commentaire dans le justificatif du budget, ce justificatif n'étant pas voté par le parlement). Juridiquement parlant, cette façon de procéder paraît donc peu voire non légale⁴.

Un choix purement politique

Le choix de défavoriser les communes taxant peu au précompte immobilier est un choix purement politique : il défavorise notamment grandement les communes du Brabant wallon (où les taux d'additionnels au précompte immobilier sont très faibles et où les communes sont majoritairement gérées par le MR), mais également les communes qui font le choix responsable de maîtriser leur fiscalité et leurs dépenses communales (qui sont rarement dirigées par le PS).

En analysant la liste des communes pénalisées compte tenu de leur faible taux de taxation du précompte immobilier on peut constater que :

- 65 communes sur les 83 pénalisées n'ont pas un bourgmestre PS (soit 67,5 %) ;
- 80,5 % des communes dirigées par le PS ne sont pas impactées⁵ par cette mesure.

Si le gouvernement avait voulu répartir équitablement cette diminution, il aurait dû prendre en compte le rendement de l'impôt (= montant perçu en moyenne par centime additionnel par habitant) plutôt que le taux. Un taux ne veut rien dire du tout en terme d'équité : des communes taxent beaucoup avec des RC (revenus cadastraux) faibles, ou taxent peu avec des RC élevés. Mais il y a aussi des communes qui taxent peu des RC faibles (Olne par ex.) ou qui taxent beaucoup des RC élevés.

Le futur ?

Bien qu'il s'agisse d'une disposition valable pour cette année uniquement, au vu l'état catastrophique des finances de la Région wallonne, il paraît probable qu'elle sera renouvelée l'an prochain⁶.

Les futures règles de réduction ne sont malheureusement pas connues actuellement : s'agira-t-il des mêmes coefficients réducteurs ou bien le Gouvernement wallon inventera-t-il encore d'autres mécanismes pénalisants ? Cette insécurité juridique ne permet pas aux communes qui voudraient éviter d'être pénalisées d'agir par exemple en modifiant leur fiscalité : impossible de connaître à l'heure actuelle les intentions du gouvernement wallon...

Cette réduction du fonds des communes est une injustice de plus pour les communes responsables et bien gérées, qui ont pourtant de plus en plus de mal à ficeler leurs budgets tant les mauvaises nouvelles ne cessent de tomber depuis plusieurs années.

Dans ma commune (Olne), nous n'entendons pas obéir aux souhaits de la Région et souhaitons maintenir une fiscalité immobilière faible. En effet, les propriétaires font des efforts importants pour pouvoir acquérir et entretenir leur immeuble. Taxer plus lourdement ne peut qu'avoir un impact négatif puisque cela pourrait induire une réduction des dépenses d'entretien ou de transformation des biens immobiliers (qui serait préjudiciable au secteur de la construction) voire une augmentation des loyers (ce qui *in fine* pénaliserait les locataires). ■

4 L'utilisation croissante de cavaliers budgétaires modifiant la législation est d'ailleurs critiquée depuis de nombreuses années par la Cour des comptes.

5 Soit 74 communes sur les 92 communes qui ont un bourgmestre PS

6 Un courrier envoyé fin août aux communes et estimant les montants des dotations du fonds des communes pour les années 2017 à 2022 précise qu'il tient compte d'un mécanisme de réduction similaire pour les prochaines années.



Le recours en annulation du décret « saut d'index sur les loyers »

PAR OLIVIER HAMAL, PRÉSIDENT DU SNPC-NEMS

Rétroactes

Dès qu'il a été question de vouloir coupler un saut d'index sur les salaires avec un saut d'index sur les loyers, le SNPC-NEMS a fait part de son opposition à une telle mesure.

Après quelques discussions sur le niveau de pouvoir compétent pour procéder à ce saut d'index sur les loyers (Fédéral ou les Régions), la patate chaude a été renvoyée aux Régions (voir notamment leurs nouvelles compétences en matière de baux à loyers sans compter que manifestement au niveau fédéral, CD&V, NVA et OPEN VLD n'entendaient pas retenir une telle mesure).

Dans le prolongement, la Région flamande a clairement fait savoir qu'elle n'adopterait pas de saut d'index loyer et en l'état la Région bruxelloise en regard du saut d'index sur les salaires de 2015 n'entend pas procéder à un saut d'index loyer.

Dès lors aujourd'hui seule la Région wallonne a agi en ce sens et au niveau belge seuls les propriétaires de logements en Région wallonne sont ainsi "sanctionnés" par une telle mesure.

Comme il l'avait annoncé, le SNPC, soutenu par 4 de ses membres, a introduit un recours devant la Cour Constitutionnelle contre le saut d'index loyers en Région wallonne.

Position du SNPC-NEMS depuis l'annonce d'un saut d'index potentiel en Wallonie

Pour le SNPC, le saut d'index sur les loyers en Région wallonne apparaît

comme la réponse du berger wallon à la bergère fédérale qui a décidé du saut d'index sur les salaires : il sagit d'une mesure idéologique en réponse à une opposition gauche/droite qui pénalise les propriétaires.

Les griefs formulés par le SNPC-NEMS contre cette mesure sont les suivants :

1) Il ne faut en effet pas confondre les mécanismes d'indexation

L'indexation des loyers ne peut se faire qu'une fois par an, à la date anniversaire du bail, sur base de l'évolution de l'indice santé. Dans les deux à trois années à venir, le dit indice ne devrait pas fortement évoluer.

L'indexation des salaires peut quant à elle se faire en fonction de ce que l'indice pivot est atteint ou non, autant de fois qu'il est atteint. En période de très forte inflation, cela pourrait donc dans l'absolu se faire plusieurs fois par an !!

2) Les propriétaires bailleurs : « les dindons de la farce »

Le saut d'index au niveau des salaires va avoir un effet limité pour les raisons suivantes.

- Il s'agit de 2 % brut, ce qui au niveau des salaires en net ne représentera que 1 %.
- Par ailleurs, différentes compensations ont d'ores et déjà été retenues (avalisées tant par les partenaires sociaux que le Gouvernement) et plus précisément :
 - il est prévu une hausse des frais forfaitaires des salariés entre 200 et 250 € par an.
 - en 2016, les secteurs et les entreprises pourront, après

négociation, accorder une augmentation salariale égale au maximum à 0,5 % du coût salarial, cotisations employeurs comprises, ce qui équivaut à une hausse du salaire brut de 0,37 %.

- de plus les employeurs pourront accorder 0,3 % d'augmentation en net ; sans compter que, dans différents secteurs, des augmentations vont quand même intervenir.

Dès lors, vouloir imposer un saut d'index de 2 % au niveau des loyers est discriminatoire en regard du fait que, pour les travailleurs (tenant compte du net et des mesures compensatoires prévues), le saut sera de moindre importance. Pour les bailleurs par contre il s'appliquera pleinement.

Dans un article publié le 15 janvier 2016 par Sud Presse il était d'ailleurs rappelé que le saut d'index sur les salaires, tel qu'il résulte de la loi

**EXTINCTEUR
AGRÉÉ
BENOR**

Êtes-vous en ordre ?

- Qualité à prix modéré
- - 5 % aux membres S.N.P.
- - 5 % si quantité > à 10 unités
- 50 % de réduction d'impôt

ALFA PREVENT: vente, pose et entretien
Patron sur chantier à Bruxelles et en wallonie
Tel : 0495/ 52.57.37 Fax : 04/387.57.37
alfaprevent@belgacom.net



du 23 avril 2015 concernant la promotion de l'emploi, n'a pas eu les mêmes conséquences sur tous les travailleurs. Ainsi, plus de 404.000 salariés seront indexés malgré le gel de l'indexation des salaires liés à l'indice santé lissé. Quant aux indépendants ils ne font, bien entendu, pas non plus l'objet d'un quelconque saut d'indexation, tout comme d'autres catégories de locataires

3) Aucune mesure n'est envisagée pour bloquer l'indexation des charges des (co)propriétaires (ainsi que celles des locataires)

Si les loyers sont soumis « au saut d'index », le SNPC-NEMS entendait bien qu'un tel mécanisme s'applique également :

- à l'indexation des revenus cadastraux (sur base duquel se calcule le précompte immobilier et la taxation à l'IPP) qui se fait sur base de l'indice ordinaire et non santé ;
 - aux coûts de la construction et de la rénovation qui suivent l'indice ABEX, indice privé ne subissant aucun contrôle public de quelque nature que ce soit, supérieur à l'indice ordinaire. Il devient urgent que les autorités prennent les choses en main au niveau de cet indice ABEX qui durant toute l'année 2014 (en fonction de la période de référence) augmente encore entre 1,5 et 2 % alors même que pour l'indice ordinaire, l'augmentation est quasi nulle si pas légèrement négative.
- L'absence de réaction des autorités fédérales et régionales pour bloquer les charges sanctionne tous les travailleurs, simples propriétaires/copropriétaires mais aussi locataires** de leur logement qui vont ainsi voir continuer à croître les frais d'entretien et de rénovation de leurs logements, les frais et charges de copropriété. Il serait ainsi tout à fait anormal que les employeurs, par exemple du secteur de la construction-rénovation, alors même qu'ils

voient leurs charges salariales diminuées, puissent continuer à augmenter leur prix pour les consommateurs.

- aux primes d'assurance incendie et risques connexes (idem pour les travailleurs).

Recours en annulation devant la Cour constitutionnelle : moyens et arguments

D'un point de vue juridique, le SNPC-NEMS appuie son recours sur l'avis émis par le Conseil d'Etat sur le décret voté par le Parlement wallon.

Le Conseil d'Etat a en effet relevé sans ambiguïté que le décret gèle de manière identique tant les loyers (des baux d'habitation de résidence principale) de locataires concernés par le gel de l'indexation des salaires que les loyers de locataires non-concernés par ce gel de l'indexation des salaires et qu'il s'agit dès lors d'une violation du principe d'égalité et de non-discrimination énoncé dans les articles 10 et 11 de la Constitution.

Selon le Conseil d'Etat, le seul remède possible afin d'éviter la nullité du décret était de l'adapter en prévoyant que le gel de l'indexation des salaires concernerait uniquement le loyer de locataires touchés par la mesure fédérale du gel de l'indexation des salaires.

Tel n'a pas été le cas. Comme nous l'avons déjà relevé (voir Le Cri de mars 2016, p. 3), seul l'exposé des motifs l'a été.

Dès lors le SNPC-NEMS met l'accent, dans le cadre de son recours, sur le fait que le décret :

- est discriminatoire en ce qu'il traite de façon identique les locataires affectés par le saut d'index des salaires et ceux qui ne le sont pas ;
- est discriminatoire en ce qu'il traite de façon identique les bail-

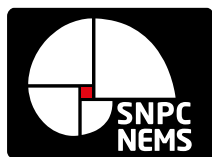
leurs affectés par le saut d'index des salaires et ceux qui ne le sont pas ;

- met en place un traitement différent non justifié et disproportionné de catégories de personnes se trouvant dans des situations essentiellement identiques (bailleurs publics et bailleurs privés) ;
- en ce qu'il impose un saut d'index des loyers aux contrats en cours, porte atteinte au droit de propriété dès lors que c'est précisément son objectif de modérer le loyer. Il n'existe toutefois aucun impératif d'intérêt général qui justifie une telle ingérence au droit de propriété des bailleurs/propriétaires.

Ainsi, le Gouvernement wallon n'a pas pris en considération le fait que, alors que les revenus locatifs des bailleurs sont gelés, aussi bien les revenus cadastraux et l'impôt des personnes physiques ('IPP') – calculés sur la base de l'indice ordinaire et non santé – que les coûts liés aux travaux de construction et rénovation – calculés sur la base de l'indice ABEX – et les primes d'assurance incendie et connexes – calculées également sur la base de l'indice ABEX – restent indexés. Autrement dit, alors que l'indexation de la source de revenus que les bailleurs tirent de leur investissement est gelée, les indexations des coûts et frais relatifs à cet investissement restent en vigueur.

En gelant l'indexation des loyers (soit les revenus de bailleurs) alors que les frais liés aux baux à charge des bailleurs ne le sont pas, le Gouvernement wallon rompt un équilibre qui permettait, d'une part, aux locataires de bénéficier d'une certaine stabilité des loyers tout en vivant dans des logements de qualité et, d'autre part, aux bailleurs de tirer une juste rémunération de leur investissements et des risques y corrélatifs qu'ils ont pris.

Affaire à suivre !



Nouvelle formation pour vérificateurs aux comptes de copropriété

Ces dernières années, le SNPC-NEMS a été souvent confronté à des questions de copropriétés et de copropriétaires concernant la vérification annuelle des comptes de leurs résidences et sur ce que devaient connaître ou faire les vérificateurs aux comptes.

Le SNPC-NEMS attache une grande importance au contrôle annuel des comptes des copropriétés et par là même de leur gestion. Cela concerne à la fois le patrimoine des copropriétaires mais aussi pour la plupart leur logement et leur pouvoir d'achat.

C'est pourquoi le SNPC-NEMS a mis sur pied une formation spécifique pour vérificateurs aux comptes de copropriétés qui s'adresse aussi aux membres des Conseils de copropriété, voire à tout copropriétaire intéressé.

Les détails de la formation ?

Deux module de 3 h

Dates :

- **Bruxelles**, lundis 7 et 21 novembre 2016 de 17 à 20h00
- **Namur**, mercredis 9 et 23 novembre 2016 de 17 à 20h00

Lieu

- **Bruxelles** : Fédérale Assurance, Rue de la Violette 5 à 1000 Bruxelles
- **Namur** : NTF (Maison des Notaires), Rue Borgnet 13 à 5000 Namur

Public visé : vérificateurs aux comptes, membres de Conseil de copropriété et tout copropriétaire intéressé

Les exposés et les intervenants :

- **1^{ère} date** : contexte et rappel des grands principes de la loi de 2010 sur la copropriété (3h) – par **Olivier Hamal**, avocat et Président du SNPC-NEMS.

- **2^{ème} date** : ce que le vérificateur aux comptes doit faire pour procéder utilement au contrôle des comptes de sa copropriété (3h) – par **Eric Mathay**, réviseur d'entreprises, expert-comptable et Administrateur du SNPC-NEMS.

Participations aux frais :

3 tarifs

- 151,25 € (TVAC) par personne (membre du SNPC) ;
- 121,00 € (TVAC) par personne, pour les copropriétaires membres de copropriétés ayant adhéré au SNPC-NEMS ;
- 181,50 € (TVAC) pour les non membre

À verser sur le compte **IBAN : BE53 3101 0387 4053** – communication : vérificateur aux comptes + N° membre (si membre) ■



Inscription via l'adresse mail office@snpc-nems.be ou en renvoyant le talon réponse au SNPC-NEMS - Rue du Lombard, 76 à 1000 Bruxelles ou par fax au 02/512.44.61.

TALON RÉPONSE

Monsieur et/ou Madame

Adresse postale.....

E-mail

N° de tél / GSM

N° de membre SNP.....

Inscrit personne(s) à la formation pour vérificateurs aux comptes de copropriété et verse(nt) la somme de € sur le compte IBAN numéro BE53 3101 0387 4053 du SNPC-NEMS + en communication : vérificateur aux comptes + N° de membre (si membre).

Date et signature :



Principes directeurs de la régionalisation en Flandre



PAR BÉNÉDICTE DELCOURT, DIRECTRICE DU SNPC-NEMS

Au mois de juillet 2016, la Ministre flamande du logement, Liesbeth Homans, a déposé une note sur les grands principes directeurs visant à mettre en œuvre la régionalisation du droit au bail.

Après avoir dressé un tableau du marché locatif privé, Madame Homans énonce les principes suivants.

Les buts à atteindre par la « nouvelle » législation sur le bail d'habitation

1) Un cadre juridique équilibré, stable et durable

L'équilibre entre bailleurs et locataires sera recherché et poursuivi.

Les modifications légales seront toutes introduites en une seule fois de manière à éviter les changements fréquents et à rencontrer la volonté de stabilité.

2) La sécurité du logement en rapport avec la famille

→ Les diverses durées du contrat (neuf ans ou courte durée) persistent.

Le contrat de neuf ans restera la règle et sera même renforcé. Parallèlement, les circonstances entourant la conclusion d'un contrat de courte durée seront mieux définies, par exemple par un accord exprès des deux parties sur ce point.

→ La possibilité de faciliter le congé donné par le bailleur en cas de rénovation (durable) du bien loué sera étudiée.

→ Afin d'éviter de nombreuses expulsions, l'intervention plus rapide d'un accompagnement du locataire sera envisagé. Aujourd'hui, les CPAS ne sont avertis et ne peuvent prendre des mesures qu'au moment de l'introduction de la procédure par le bailleur devant le juge de paix, ce qui est beaucoup trop tard.



3) La garantie d'un rendement raisonnable pour le bailleur

→ Le principe de la libre fixation du prix reste d'application.

→ La révision du loyer en cours de contrat sera réexaminée de manière à permettre l'adaptation du loyer après la réalisation de travaux de rénovation (durable).

→ La possibilité d'optimiser la procédure en matière de bail sera examinée afin de permettre au bailleur de pouvoir réagir plus vite par rapport à un locataire défaillant et d'éviter ainsi les dommages financiers qui en découlent.

4) Les garanties de qualité minimale

→ Les normes de qualité des logements seront simplifiées et c'est le régime actuel du Code flamand du Logement qui sera privilégié.

→ Les conséquences de l'absence de respect des normes de qualité d'un logement loué seront retravaillées de manière équilibrée afin d'harmoniser les diverses solutions mises en œuvre par la jurisprudence actuelle. Par ailleurs, la responsabilité du bailleur sera

mise en cause en cas de manquements en début de location, mais elle sera ensuite examinée de plus près en cours de location pour déterminer in concerto quelle(s) responsabilité(s) doi(ven)t être retenue(s).

→ Volonté affirmée de renforcer le contrat de bail de rénovation.

→ Concernant l'état des lieux : si l'une des parties demande un état des lieux de sortie, celui-ci devra être réalisé. Par ailleurs, les autorités entendent responsabiliser le locataire : s'il ressort de l'état des lieux que celui-ci est responsable de dégradations du bien en manière telle qu'il est devenu inhabitable, ledit locataire ne pourra plus prétendre à des aides provenant de la politique du logement.

5) L'accès au marché locatif privé

Faisant le constat

→ d'une part que la constitution de la garantie locative est un frein à l'accès au marché locatif privé pour les locataires à faibles revenus et que les systèmes actuels

prévus par la loi ne fonctionnent pas suffisamment (sont visées ici la constitution en plusieurs mensualités ou la garantie CPAS) et,

→ d'autre part que la garantie est essentielle pour sécuriser le bailleur vis-à-vis des problèmes de non paiement ou de dégâts locatifs,

de nouveaux systèmes vont être recherchés. Ainsi, un système de prêt à 0 % en vue de la constitution de la garantie locative pourrait être institué, à certaines conditions.

6) La transparence et la connaissance de la législation en matière de bail

Il sera veillé à ce que la future législation soit empreinte de simplicité, ce qui en améliorera la connaissance. Par ailleurs, l'attention sera portée sur le fait que les clarifications insérées dans la législation ne mènent pas à un surplus de règles.

La lutte contre les discriminations

Afin de lutter contre la discrimination, deux voies seront suivies :

→ d'une part, un plan d'action nommé « Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt » sera adopté (campagnes de sensibilisation et d'information ; renforcement de l'information des candidats locataires ; etc.) ;

→ d'autre part, un cadre réglementaire sera mis en place pour permettre à une tierce partie d'accompagner bailleur et locataire à construire une relation de confiance (proefhuren). En résumé, ce tiers (une association ou une commune) conclurait un contrat de bail pour mettre le bien à disposition d'un locataire (défavorisé). Il se porterait ainsi garant, pendant un délai déterminé, de l'accomplissement de ses obligations par le locataire. Une fois cette relation de confiance construite, un contrat standard (de neuf ans) pourrait alors être conclu entre parties. Ce

mécanisme se rapproche du 'bail glissant'.

Un loyer conventionné

Le système de loyer conventionné sera introduit dans le nouveau Code. En contrepartie d'avantages accordés au bailleur (primes, subsides, déductions fiscales), ce dernier s'engage à mettre son bien en location à un groupe spécifique de locataires, pendant une durée et à un prix déterminés. Le groupe cible de ce système est composé de locataires à faibles revenus, ne détenant notamment aucun bien immobilier.

Mesures fiscales

En vue de soutenir l'offre de logements surtout dans certains segments du marché locatif privé, l'élargissement des mesures fiscales seront étudiées en faveur des particuliers investisseurs.

Evaluation et révision du Décret visant les Agences Immobilières Sociales

Le système des AIS sera évalué en vue d'une plus grande stimulation et un élargissement de l'offre de logement.

On peut se réjouir de certaines orientations et signaux donnés en Flandre en faveur des propriétaires bailleurs.

En effet, la stabilité est de mise et la responsabilisation des locataires par rapport au bien qu'ils occupent est au rendez-vous.

Plus d'informations sur la politique du logement à moyen terme en Flandre ?

Consultez la note de la Ministre Homans dans les actualités de notre site internet

Envie d'en profiter? Pensez au viager!

Capital disponible
immédiatement

•

Rentes mensuelles garanties

•

Indexation annuelle

•

Exonération fiscale

•

Formule à la carte

•

Viager occupé / Viager libre

•

Aucun frais d'agence

CONTACTEZ-NOUS

Le viager est notre métier !

Discrétion assurée.

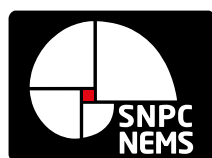


Le Conseiller privilégié des Aînés

0479 318 300

info@iva-immobiliere.be

IPI 508624



Nouveau Cycle de formation du SNPC-NEMS à Bruxelles et/ou Namur

Comment réduire / contrôler les charges de logement

UN OUTIL SPÉCIFIQUE DE COMPTAGE DES CONSOMMATIONS DE CHALEUR

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires est particulièrement conscientisé à la problématique des charges de logement et à l'indispensable nécessité de les réduire.

Les besoins en énergie constituent un poste important dans le budget des charges des consommateurs. Ils constituent aussi un enjeu environnemental et économique important à l'échelle mondiale et européenne et, dans l'environnement collectif d'une copropriété, tous restent particulièrement confrontés aux principes de l'équité et du « pollueur-payeur » alors que les besoins individuels ne sont pas égaux.

Les causes du coût des charges de logement en général, des besoins ou du gaspillage en énergie en particulier sont multiples et variées mais elles ne sont pas une fatalité. Elles peuvent être combattues par un comptage précis des consommations de chaleur de chacun, par la connaissance des sources de gaspillage et des remèdes possibles pour un contrôle ponctuel ou permanent des dépenses. Des outils et des méthodes existent et permettent sinon de réduire, du moins de contrôler le coût des charges.

Si la précision, l'efficacité, la performance et la modernité s'imposent pour le calcul et le contrôle des charges de logement, il appartient aux consommateurs, syndicats, membres de conseil de copropriété, propriétaires, copropriétaires, de décider en toute connaissance de cause d'un outil spécifique de comptage des consommations de chaleur et/ou d'une méthode plus globale pour y parvenir. Le choix des calorimètres électroniques et des compteurs d'eau, de l'audit énergétique, d'une comptabilité énergétique globale sont des outils et options peu et sans doute mal connus, à redécouvrir.

Les détails de la formation ?

Dates : Un module de 4 h

→ **Bruxelles**, lundi 28 novembre 2016, de 16 à 20h00

→ **Namur**, mercredi 30 novembre 2016, de 16 à 20h00

Lieu

→ **Bruxelles** : Fédérale Assurance, Rue de la Violette 5 à 1000 Bruxelles

→ **Namur** : NTF (Maison des Notaires), Rue Borgnet 13 à 5000 Namur

Programme

→ les aspects juridiques applicables aux charges de logement, par Madame **Marianne Palamides** (SNPC-NEMS)

→ un outil spécifique de comptage des consommations de chaleur et d'eau par Monsieur **François Dequenne** (ISTA),

→ autres options: l'audit énergétique, la comptabilité énergétique globale, par **Messieurs Matthieu Bourgeois** et **Mathieu Chabot** (sprl EURECA et EWATTCH).

Participations aux frais :

2 tarifs

→ 90,75€ (TVAC) par personne (membre du SNPC)

→ 145,75€ (TVAC) pour les non membre SNPC

À verser sur le compte IBAN :

BE53 3101 0387 4053 – communication : contrôle charges Bruxelles (ou Namur) + N° membre (si membre) ■

N'oubliez pas de vous inscrire !

par mail office@snpn-nems.be ou par fax 02/512.44.61 ou via notre site internet www.snpn-nems.be



Propriétaires victimes du syndrome de stress post-traumatique



PAR YAN MATTHYS, ADMINISTRATEUR AU SNPC-NEMS

Problème méconnu

Le phénomène des propriétaires victimes d'agressions par leurs locataires est assez méconnu, étant donné que peu d'entre eux portent plainte et que la presse n'en parle pas. Pourtant les agressions sont loin d'être rares et leur fréquence a plutôt tendance à augmenter ces dernières années.

Heureusement chaque agression n'engendre pas un état de stress post-traumatique étant donné que les propriétaires ont la réputation d'être des gens assez résistants et surtout résilients. Il n'empêche que le phénomène existe bel et bien, sur le long terme, les petites agressions et incivilités finissent par décourager ceux qui en sont les victimes, voire même causent de temps en temps un vrai syndrome de stress post-traumatique. Voici donc une explication un peu plus détaillée sur cette pathologie.

Le « PTSD »¹

Presque absent il y a quelques années, le syndrome de stress post-traumatique a connu une inflation considérable au cours de ces dernières années en raison de la multiplication des situations susceptibles d'engendrer un traumatisme psychologique à l'occasion de la location d'un immeuble ou d'un appartement.



Il y a quelques décennies encore, cette affection était réservée presque exclusivement à certaines catégories de travailleurs dont l'emploi les exposait davantage aux agressions, tels que les gardiens de prison, les employés des institutions financières, les facteurs, les transporteurs de fonds, les policiers, les pompiers, ...

Actuellement, la croissance exponentielle de la « petite délinquance » et le développement d'un climat d'insécurité lié aux problèmes sociaux et de radicalisation religieuse que nous connaissons, fait que quasi plus personne n'est à l'abri d'une agression que ce soit dans sa vie privée, son lieu de travail, les relations locataire-propriétaire, etc..

Historique

Cette pathologie n'est pas neuve puisqu'elle était déjà décrite chez des victimes de la guerre de 1870 sous

le terme de névrose traumatique. Cependant, une incertitude planait quant à l'étiologie et la biologie du phénomène. Pendant longtemps les troubles observés étaient considérés comme purement psychiques.

En 1952, la première édition du manuel diagnostique et statistique des troubles mentaux faisait référence à une affection baptisée « réaction de stress ». Les sujets étudiés étaient d'anciens combattants de la deuxième guerre mondiale ou des survivants des camps de concentration.

À la fin des années 1970 et au début des années 1980, ce concept est revenu dans l'actualité sous le nom de « syndrome de stress post-traumatique ». Il se caractérisait par des troubles à la fois psychologiques ET physiologiques. Les observations les plus fréquentes avaient trait à des vétérans de la guerre du Vietnam.

¹ Nous utilisons ici l'abréviation anglaise « PTSD », plus connue : « Post Traumatic Stress Syndrome »



TROIS REGIONS BAIL À LOYER

Cette guerre, plus que d'autres, présentait en effet certaines caractéristiques susceptibles de générer cette réaction : il s'agissait d'une guerre de harcèlement où la menace était omniprésente mais avec un ennemi souvent invisible. De plus, la guerre était mal comprise par la population restée au pays, ce qui privait les soldats, lors de leur retour, du support moral de la communauté à laquelle ils appartenaient.

Définition

Dans le DSM-5², le PTSD est décrit comme le développement d'un ensemble de symptômes typiques faisant suite à un événement psychologiquement traumatisant et hors du commun, c'est-à-dire dépassant le domaine des expériences communes telles qu'un simple deuil, une maladie chronique, des conflits conjugaux ou autres.

Parmi ces événements, les catastrophes naturelles (tremblements de terre, inondations, etc.), les catastrophes technologiques (Bophal, Tchernobyl, tsunamis, etc.) et les actes de violence, les attentats, les accidents de voiture avec blessures physiques sérieuses, sont évidemment les plus fréquents et souvent relatés par la presse.

L'individu qui en est la victime a la plupart du temps ressenti une menace sérieuse pour sa vie ou son intégrité physique, à cause d'un danger grave pour lui-même ou à la suite d'un malheur subi par ses proches. Parfois il s'agit aussi d'avoir vécu la destruction soudaine de son habitation ou de son environnement ou encore à la suite de la vue de quelqu'un qui est grièvement blessé

ou mort des suites d'un accident ou d'une agression physique.

Ainsi, il n'est évidemment pas question de parler d'un PTSD pour une simple expérience de non-paiement de loyer, d'un dégât des eaux suite à un évier bouché, de la dégradation progressive de la bonne relation avec son locataire ou suite à une minime agression verbale. Et ce même si ces situations peuvent parfois occasionner des insomnies, un burn-out, un état anxio-dépressif et autres troubles de la santé psychique.

Les critères de diagnostic

Outre la survenance d'événements stressants très sérieux, trois types de symptômes apparaissent en règle général.

D'abord une sorte de fixation caractérisée par la « reviviscence » de l'événement traumatique. Il s'agit en quelque sorte d'une contamination des pensées normales. Au moins une des manifestations suivantes se présente :

- des souvenirs répétitifs et envahissants de l'événement ;
- des rêves répétitifs concernant l'événement ;
- l'impression ou plutôt l'illusion que l'événement traumatique va se reproduire, par des hallucinations ou des « flash-backs » ;
- une détresse intense lorsque le sujet est exposé à des événements rappelant un des aspects du traumatisme en cause ou le symbolisant (anniversaire).

Ensuite, un engourdissement et émoussement de la réactivité générale.

Après, on note souvent un évitement persistant des stimuli associés au traumatisme : il s'agit là d'un mécanisme de défense, traduisant une tendance à maîtriser ou à désensibiliser l'émotion.

Ceci s'accompagne souvent des manifestations suivantes :

Inventaire amiante : Une obligation Légale !

Employeurs-syndics-propriétaires...

Le saviez-vous ?



www.certigreen.be

Choisissez Certigreen

-  Expertise depuis
+ de 20 ans
-  Intervention dans
toute la Wallonie
+ Bruxelles
-  Réactivité et prix
compétitifs

Certigreen c'est aussi :
Certificats PEB
Contrôle électrique
Contrôle citerne

Contactez
A. Centurame 0475 39 71 63



2 Publiée le 18 mai 2013, la cinquième édition du Manuel diagnostique et statistique des troubles mentaux (DSM, de l'anglais Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders) de l'Association Américaine de Psychiatrie (APA), communément intitulée DSM-5 remplace la quatrième édition du DSM (DSM-IV, 1993 ; textes révisés en 2000, DSM-IV-TR).

- des efforts pour éviter les activités ou les situations qui éveillent des souvenirs du traumatisme ;
- des efforts pour éviter les pensées et les sentiments liés au traumatisme ;
- l'incapacité de se rappeler un aspect important du traumatisme (amnésie psychogène) ;
- un sentiment de détachement, d'aliénation par rapport aux autres. On observe alors régulièrement un retrait social avec une tendance à l'évolution vers la dépression nerveuse ;
- une restriction des affects et une impossibilité d'éprouver des sentiments tendres ;
- un émoussement de sa sensibilité et réactivité aux autres et à son environnement ;
- le sentiment que l'avenir est bouché ainsi qu'une perspective pessimiste du futur.

Après un certain temps nous assistons également souvent à des réactions physiologiques néfastes et des conséquences neuro-végétatives nouvelles : troubles du sommeil, irritabilité ou accès de colère, difficultés de concentration, troubles de la mémoire, réaction de sursaut exagérée, sentiment irrationnel de culpabilité, un évitement social et des réactions physiologiques lors de l'exposition à des événements ou à des lieux rappelant le traumatisme. Souvent on constate également un changement dans les habitudes alimentaires.

Des conduites d'évitement dans le cadre d'une symptomatologie anxio-dépressive peuvent entraîner des troubles de la mémoire, de l'attention et une perte de concentration.

On peut même observer dans certains cas des plaintes somatiques, notamment cardio-vasculaires ou digestives.

Evolution

Les symptômes apparaissent en général immédiatement après l'événement déclenchant et persistent

Agences Immobilières Sociales (AIS)



Louez votre bien

sans risque et sans souci

✓ Loyers garantis chaque mois

✓ Gestion locative assurée

✓ Entretien du logement

✓ Aide à la rénovation

✓ Avantages fiscaux



www.fedais.be
02 412 72 44

fedais.brussels
agences immobilières sociales

avec l'aide de la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Le Spécialiste du Viager à votre service depuis 30 ans

**PROPRIÉTAIRES...
VENEZ RAPIDEMENT
VOTRE IMMEUBLE OU CAPITAL**

VIAGERIM
SPRL

- EN VIAGER SANS AUCUN FRAIS
- BOUQUET ÉLEVÉ
- RENTE MAXIMUM INDEXÉE SANS IMPÔT
- BROCHURE ET ESTIMATION GRATUITES SUR DEMANDE



Viagerim sprl
Rue Solleveld, 2
B-1200 Bruxelles
Tél. : 02/762.35.17
Fax : 02/762.35.98

E-mail : viagerim.jacobs@gmail.com
www.viagerim.eu

Bureaux accessibles sur rendez-vous
du lundi au vendredi
de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30



TROIS REGIONS BAIL À LOYER

alors pendant au moins un mois. Dans certains cas, la survenance des symptômes est différée et leur apparition peut se déclarer plus de 6 mois après le traumatisme psychique de départ. On peut en effet parfois noter une reviviscence après une période de latence de quelques mois à quelques années et parfois des symptômes d'évitement et de reviviscence ne se déclenchent qu'ultérieurement suite à un rappel mineur du fait accidentel antérieur initial.

L'évolution se fait normalement en 3 phases : à une première phase de choc qui se caractérise par une impression d'irréalité, fait suite une phase d'impact émotionnel intense qui persiste plus ou moins longtemps. Dans les cas les plus graves, les symptômes aboutissent à une névrose post-traumatique avec répercussion marquée sur la vie sociale et le développement de troubles psychosomatiques.

Cependant, fort heureusement, nous assistons ultérieurement, après une phase dite d'intégration, à une amélioration progressive qui peut déboucher sur une guérison totale.

De nombreux facteurs peuvent influencer l'évolution d'un PTSD, notamment la structure de la personnalité, l'âge, l'existence d'une atteinte à l'intégrité physique, la non-prévisibilité de l'événement traumatique, le type d'événement (naturel ou agression), le lieu de l'attaque et la relation éventuelle à l'agresseur (notion de disparition des critères de sécurité) et enfin la capacité d'exprimer ses émotions et la faculté de résilience de la victime.

Outre les traitements médicamenteux éventuels et les différentes techniques de relaxation et de psychothérapie, il importe de souligner l'importance d'un soutien organisé et précoce apporté à la victime et qui se révèle très souvent bénéfique.

Ceci n'empêche que nous assistons malheureusement aussi régulièrement à une réaction comportementale durable d'évitement social. Il arrive parfois aussi qu'un propriétaire, las de conflits de location et d'agressions, décide à la longue de ne plus vouloir louer, de vendre son bien et d'aménager sa vie radicalement différemment.

Quelques exemples

→ Il y a quelques mois nous lisions dans la presse : « Locataire arrêté avec le corps du proprio dans le coffre de sa voiture! ». Nous y apprenons que D., le propriétaire, avait été massacré par son locataire, G., 20 ans³, qui s'était fait arrêter par la police car il avait forcé un barrage établi au

3 Déjà condamné pour des faits violents, et en « libération conditionnelle » pour outrages, stuprs, rébellion.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE EN VENTE AU SNPC



Obligatoire dans TOUS les logements en Wallonie, dans TOUS les logements LOUÉS à Bruxelles ainsi qu'en Flandre (nouveaux logements et logements loués)

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

Pour connaître la législation, consultez notre site internet ou adressez-vous au service juridique au bureau de Bruxelles

DÉTECTEURS DE FUMÉE & PILE 5 ANS



Prix membres :
20,00 € TVAc
(+ frais de port)
Prix non-membres :
32,00 € TVAc
(+ frais de port.
De 1 à 3 détecteurs :
6,50 €)

DÉTECTEURS DE FUMÉE & PILE 5 ANS



Prix membres :
25,00 € TVAc
(+ frais de port)
Prix non-membres :
40,00 € TVAc
(+ frais de port.
De 1 à 3 détecteurs :
6,50 €)

PILES AU LITHIUM (3V) POUR DÉTECTEUR DE FUMÉE



Prix membres :
2,40 € TVAc
(+ frais de port)
Prix non-membres :
3,80 € TVAc
(+ frais de port)

centre de Tournai dans le cadre d'un contrôle Bob. Lorsque les policiers ont pu le rattraper et l'arrêter, ils ont découvert le corps sans vie de son propriétaire massacré à coups de crosse de revolver. G. l'avait frappé 20 fois au niveau de la tête. Heureusement, un témoin avait vu la scène et prévenu la police. Les forces de l'ordre avaient découvert dans la rue Roque Crépin une mare de sang. L'enquête avait été lancée et le signalement des deux hommes avait été donné ainsi que celui de la voiture...

→ Il y a quelque temps, un propriétaire nous a relaté un autre cas vécu dans la région de Charleroi avec un locataire, pourtant déjà en voie de départ.

Alors qu'il avait déjà loué un nouvel appartement et qu'il avait déménagé, le locataire a « perdu les pédales » pour une raison toujours restée inexplicée. Muni d'une foreuse équipée d'une très grosse mèche, il est revenu dans son ancienne habitation, où il a commencé à forer des gros trous dans toutes les portes de ses anciens voisins. Quelques locataires présents n'ont eu la vie sauve qu'en se réfugiant en-dessous de leur lit. Il est alors retourné dans sa nouvelle habitation où il a cassé toutes les portes vitrées. Il s'est ensuite mis en route vers Marcinelle, où habitait son précédent propriétaire, muni de deux jerrycans remplis d'essence, dans le but de mettre « le feu à sa baraque », comme il l'avait fait savoir à quelques personnes croisées sur son chemin. Ce n'est qu'en dernière minute qu'il a finalement été intercepté par les forces de l'ordre et placé en sécurité à la prison de Jamioulx.

Dans le cas présent le propriétaire, qui avait dû faire évacuer sa femme et ses enfants de sa maison, s'en est d'abord sorti avec une grosse frayeur, mais par la suite sa famille n'a plus voulu

qu'il continue à louer. Ulérieurement il a développé un syndrome post-traumatique d'intensité moyenne, qui n'est pour l'heure pas encore entièrement résorbé.

→ Un troisième exemple a été relaté dans La Libre Belgique du 3 février 2016 sous le titre : « Correctionnelle, quatre ans de prison requis contre la locataire incendiaire ». Nous y lisons : « Le ministère public a requis, hier, une peine de quatre ans de prison avec sursis probatoire contre A. K. Cette femme était jugée pour l'incendie volontaire de son appartement, rue Laskouter, le 27/10/2015, à Neder-over-Heembeek. Deux foyers d'incendie avaient été identifiés dans l'appartement. La femme s'était réfugiée sur le balcon avec son frère... ».

→ Un quatrième exemple : à Charleroi, le propriétaire se présente chez son locataire pour encaisser le deuxième mois de loyer, resté impayé. Le locataire se retourne contre le propriétaire en disant : « si vous ne foutez pas immédiatement le camp d'ici, j'ouvre la fenêtre et je vous lance dehors. Si jamais on me pose la question après, je dirai que je me suis retourné sur quelqu'un que je croyais être un voleur qui s'était introduit chez moi ». C'était un appartement au troisième étage... Il va sans dire que le propriétaire s'est enfui. Une procédure judiciaire a été entamée pour non paiement, et il a fallu procéder à l'expulsion dudit locataire via huissier de justice.

Six mois plus tard ce même locataire a été arrêté en compagnie d'un « ami » à l'occasion d'un vol. Pendant l'interrogatoire, ce dernier a avoué qu'il avait assisté avec ce locataire au meurtre resté non élucidé d'un prêtre jésuite, quelques mois auparavant, dans le Parc de Charleroi. Ils lui avaient volé 50 €. Jugé ensuite aux assises de Mons, il a été condamné, vu son jeune âge (18 ans), à 5 ans de prison...

“ Vous en avez marre des loyers impayés ? ”



“ Vous avez des soucis avec vos locataires ? ”

Pensez dès aujourd'hui à couvrir vos biens grâce à :

LA GARANTIE REVENUS LOCATIFS

**Pour chaque membre du
Syndicat National des
Propriétaires et Copropriétaires
mettant en place
un nouveau locataire**

Nous garantissons :

- Le paiement des loyers et charges
- Les frais de recouvrement
- La protection Juridique (avocat, huissier, ...)

**Contactez nous sans hésiter et
bénéficiez d'une tarification
avantageuse en tant que
membre du SNP**

n.v. Vander Haeghen & C° s.a.
Specific Insurance Underwriters

Plus d'infos par email à
immo@vdhunderwriters.be ou bien
par téléphone au 02 526 00 10

NOUVELLE PUBLICATION



Suite à la mise en œuvre d'une péréquation cadastrale rampante à l'initiative de plusieurs communes en Région de Bruxelles-Capitale, le **SNPC-NEMS** publie une brochure intitulée **REVENU CADASTRAL - COMPRENDRE ET CONTESTER SA REVALORISATION** afin de guider au mieux les propriétaires dans le dédale des droits et obligations qui sont les leurs en la matière. En outre, cette brochure reprend la documentation nécessaire à la compréhension et à la contestation du revenu cadastral et de sa revalorisation, modèle de lettre à l'appui. Elle n'est pas limitée à l'étude de l'actualité bruxelloise.

Cette brochure est disponible au prix de **16,50 € TVAC** (pour les membres) ou **26,50 € TVAC** (pour les non-membres) + (frais de port d'un montant de 3,85 €)

Comment obtenir cette brochure ?

- dans nos permanences (bancontact disponible uniquement dans notre bureau de Bruxelles)
- par versement au compte BE 53 3101 0387 4053
- par commande via le site internet et paiement en ligne.



TROIS REGIONS BAIL À LOYER

→ Liège, une dispute opposant le locataire et son propriétaire éclate un vendredi soir. Le second refusant de laisser tomber des loyers impayés par le premier, celui-ci est retourné dans son appartement pour y chercher un couteau à grande lame. Il s'est ensuite rendu chez son propriétaire. Plusieurs coups de couteau lui ont été portés. Le locataire a également menacé une autre personne présente à l'aide de son arme. Maîtrisé, il a été accusé de tentative d'assassinat et remis en liberté par le juge d'instruction. À peine sorti du palais de justice, l'homme s'est rendu chez son propriétaire où il a endommagé la porte d'entrée. À nouveau interpellé par la police, il a été privé de liberté.

Comme on peut s'en rendre compte, les cas d'agressions à l'encontre des propriétaires sont loin d'être rares.

D'autres cas, bien plus fréquents, nous sont rapportés concernant des propriétaires victimes de dégradations volontaires à leur bâtiment ou qui subissent des tracasseries psychiques et physiques.

Depuis des années, le SNPC-NEMS dénonce la situation dans laquelle les propriétaires, aussi bien publics que privés, se retrouvent parfois.

Dans un autre article, nous étudierons les conséquences des locataires qui accumulent les animaux, parfois sauvages, ou encore les débris de tout genre, mieux connu sous « Le syndrome de Diogène »⁴.

4 Syndrome décrit par Clark en 1975 pour caractériser un trouble du comportement conduisant à des conditions de vie négligées, voire insalubres. Ce syndrome est également connu sous les noms de syllogomanie et d'accumulation compulsive.

EURECA sprl est un bureau d'études techniques et de conseils pour les propriétaires, copropriétaires et les sociétés patrimoniales de biens immobiliers.

Nous réalisons pour vous un premier **diagnostic GRATUIT** de la performance énergétique de votre bâtiment ! Il suffit de nous envoyer avant le 30 mars vos consommations des 2-3 dernières années.

EURECA

CONSEILS

ANALYSER, COMPRENDRE ET AGIR POUR ÉCONOMISER DE L'ÉNERGIE... ET DE L'ARGENT !

EURECA sprl est votre partenaire :

- pour **vous donner un avis** sur votre bâtiment et en identifier les points faibles du point de vue de la performance énergétique
- pour réaliser l'**audit énergétique** de votre bâtiment (PAE 2, AMURE, UREBA ou sur mesure, en Wallonie et à Bruxelles)
- pour **vous conseiller sur les actions à mener** : travaux d'améliorations énergétiques en rénovation et en neuf
- pour **vous accompagner** tout au long de ce processus (étude thermique, dimensionnements, analyse d'offres et suivi de chantier)
- pour **analyser financièrement** vos consommations (mazout, gaz, électricité) et les investissements économiseurs d'énergie
- pour **certifier** vos bâtiments (certificats PEB et CPE)
- pour **dessiner les plans** de relevé de l'état existant

Préparez déjà l'hiver prochain et contactez-nous sans tarder pour diminuer vos factures d'énergie !

www.eureca-net.be – info@eureca-net.be – 0478 96 86 07 – 0486 90 80 07

CONFÉRENCE D'AUTOMNE DE NTF

LA FORÊT PRIVÉE WALLONNE
MOTEUR ÉCONOMIQUE ET APPORTS
SOCIO-ENVIRONNEMENTAUX

Mardi 25 octobre 2016

NTF est devenue, en un peu plus de 10 ans, l'organe de référence des propriétaires de terres agricoles et de forêts en Région Wallonne. A ce titre, elle persévère à faire reconnaître le propriétaire comme porteur d'un engagement socio-économique et environnemental qui le place comme acteur privilégié du développement rural.

Cette conférence a pour ambition de répondre à la question : Comment les propriétaires privés de forêts peuvent-ils gérer leurs bois - près de 52 % de la forêt wallonne - pour répondre aux attentes à la fois économiques, sociales, humaines et environnementales de notre société vis-à-vis de cet espace aux multiples fonctions ? De quels moyens disposent-ils pour trouver le délicat et complexe équilibre entre ces fonctions, tout en préservant la pérennité de ce milieu ? Un enjeu du 21^e siècle !

C'est à ce débat passionnant sur **la forêt privée wallonne face à ses enjeux d'aujourd'hui et de demain**, animé par une palette d'experts, que nous vous convions le 25 octobre prochain à Wanze.

Les orateurs invités sont :

- > **Introduction** par Jean-Pierre Delwart, Président de NTF
- > **Emmanuel Defays**, Directeur général de l'Office Economique Wallon du Bois (OEWB)
- > **Vincent Colson**, Responsable de Cellule d'Appui de la Petite Forêt Privée (CAPFP)
- > **François Didolot**, Ingénieur au Centre Régional de la Propriété Forestière, CRPF Limousin
- > **Julie Thomas**, Economiste au Centre National de la Propriété Forestière, CNPF Nancy, France.
- > **Didier Marchal**, Directeur f.f. de la Direction des Ressources forestières, DNF
- > **Tomy Tchatchou**, Responsable de la mise en œuvre de Natura 2000 en Wallonie, DNF.

Ces exposés seront suivis d'une séance de questions-réponses.

Le programme complet :

<http://ntf.be/actualites/conference-la-foret-privée-wallonne>

INFORMATIONS PRATIQUES

Quand ? le mardi 25 octobre 2016 à 18h30 précises (accueil dès 17h30)

Où ? Au Golf de Naxhelet, Rue Naxhelet 1
à 4520 Wanze
(GPS : Chaussée de Wavre 224 à 4520 Wanze)

**Inscrivez-vous vite (avant le 17 octobre),
les places sont limitées :**

- > Sur le site de NTF :
<http://www.ntf.be/actualites/conference-la-foret-privée-wallonne>
- > Par mail à info@ntf.be en mentionnant la société ou organisme que vous représentez, votre fonction, vos nom, prénom, coordonnées postales, téléphone et mail + le nombre de participants

Une collation sera offerte à tous les participants à l'issue de la manifestation.

Pour toute information :

Sylvie Eyben - sylvie.eyben@ntf.be - T : 081 26 35 83





« Prélever le loyer à la source pour les allocataires sociaux »

C'est le titre d'un article du journal *Le Soir* du 23 septembre 2016 (p. 24).

Cet article reprend la proposition du Député Emmanuel De Bock (Défi) visant à autoriser les CPAS à payer directement le loyer au bailleur afin de lui donner une garantie d'être payé, et ce, avec le consentement du bénéficiaire de l'allocation. En contre partie, le bailleur s'engagerait, selon la proposition du Député, « à respecter la grille indicative des loyers et à appliquer le tarif des agences immobilières sociales à la différence qu'il conserverait la gestion de son bien ».

Cependant, cette proposition (dont nous n'avons néanmoins pas eu la possibilité de lire le texte soumis au Gouvernement) n'est autre que de la poudre aux yeux !

En effet, cette pratique se réalise déjà actuellement par certains CPAS et fonctionne ... tant que le bénéficiaire de l'allocation l'autorise. Il peut changer d'avis à n'importe quel moment et ce, sans même avertir préalablement le bailleur.

Au vu de cet état de fait, il est osé de demander au bailleur de plafonner son loyer au niveau des AIS, sans avoir tous les avantages liés à ces dernières et même pas l'assurance du loyer payé.

Observatoire bruxellois des loyers : enquête 2015

L'observatoire des loyers mènent régulièrement une enquête sur les logements : loyers, caractéristiques, etc. Même si la méthode appliquée peut être améliorée au vu du nombre d'observations récoltées (seulement 3.000 baux sur toute la région de Bruxelles-capital ...), elle existe.

Nous vous en livrons ici les conclusions quant à la photographie du marché locatif.



« Le loyer mensuel moyen des logements mis en location à Bruxelles s'élève en moyenne à 709 € en 2015. 50 % des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 650 €. Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance de son bien et des caractéristiques intrinsèques de celui-ci. De ce fait, il est normal de voir apparaître dans les statistiques un lien entre loyer et attributs du logement. Parmi ceux-ci, on peut compter le type et la taille du logement, le nombre de salles de bain, la présence d'un garage, le niveau de confort du bien et le niveau de performance énergétique.

Entre 2013 et 2015, on assiste à une évolution de l'ensemble des loyers payés par les locataires bruxellois qui est égale à l'évolution de l'indice santé. Le loyer n'augmente donc pas plus vite que l'indice santé. On assiste donc aujourd'hui à une stagnation des loyers du marché locatif privé.

Néanmoins, sur une longue période, l'écart entre indice santé et indice loyer se creuse entre 2000 et 2012, puis se stabilise entre 2012 et 2015. La croissance de cet écart ainsi que l'appauvrissement de la population bruxelloise ont eu pour effet d'augmenter la demande sociale de logement privé, à savoir la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre privée actuelle de réponse à ses besoins. (...)

Le niveau de confort, approché par un nouvel indicateur composite, reste assez stable au cours de ces dix dernières années.

Que ce soit par la présence de doubles vitrages aux fenêtres, que ce soit par l'équipement du logement par une installation de chauffage central et des outils de régulation thermique, les logements bruxellois améliorent leurs performances énergétiques depuis une dizaine d'années ».

Plus d'infos ?

Consultez le rapport sur <http://www.slr.b.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement/observatoire-des-loyers-2015/view>

Indemnité d'occupation (sans titre ni droit) : 10 ans pour les récupérer

Les arriérés de loyers, provisions pour charges et autres montants qui se paient de manière périodique (c'est-à-dire par année ou à des termes périodiques plus courts) sont soumis à une prescription de cinq ans, suivant en cela l'article 2277 du Code civil.

Ce délai particulier de prescription (la prescription 'standard' étant de 10 ans) a été instauré afin de protéger les débiteurs et d'inciter les créanciers à la vigilance et aussi d'éviter l'accroissement constant du montant global des créances périodiques.

Cette prescription ne s'applique pas aux dégâts locatifs ni aux indemnités dues en vertu d'un contrat de bail ou à une copropriété par exemple.

La question s'est posée de savoir si cette prescription de cinq ans était applicable aux indemnités d'occupation dues non pas en vertu d'un bail mais provenant d'une occupation sans titre ni droit.

Dans son arrêt du 16 novembre 2001, la Cour de cassation relève

que la prescription de 5 ans ne concerne pas tous les paiements périodiques, mais seulement ceux qui sont comparables à des revenus. Or les indemnités sont davantage constitutives de capitaux quand bien même elles sont payables par échéance annuelle ou plus courte. La Cour de cassation affirme ainsi qu'une indemnité d'occupation sans titre ne présente pas un caractère de périodicité et échappe donc à la prescription de 5 ans.

Le débat a ensuite été soumis à la Cour constitutionnelle, le Juge de paix d'Eupen s'interrogeant sur le caractère légal de cette interprétation au regard des principes d'égalité (articles 10 et 11 de la Constitution).

Par un arrêt du 10 mars 2016, la Cour constitutionnelle a entériné l'interprétation de la Cour de cassation, jugeant que « *une indemnité d'usage en présente pas de caractère de périodicité, étant donné que l'objet de la demande consiste dans le paiement d'une indemnité relative à une occupation sans titre, ni droit qui est évaluée par le juge* ».

Nouveau Code des droits de la fiscalité en Flandre : pas d'expertise préalable des immeubles, mais...

Si pour les successions « bruxelloises » et « wallonnes » il est encore possible de solliciter une expertise contradictoire des biens dépendant d'une succession, appelé « expertise préalable », cette possibilité a été supprimée en Flandre en 2015.

Heureusement, l'administration flamande (Vlabel) vient de prendre une décision qui atténue fortement cette suppression. Cette décision est publiée sur le site de Vlabel.

Pour le cas où les héritiers ont eu recours à un expert agréé par Vlabel pour l'évaluation d'un immeuble dépendant d'une succession, l'administration ne remettrait pas cette évaluation en cause.

La décision administrative assouplit ainsi la loi en imposant une double condition :

- Faire appel à un expert agréé dont la liste se retrouve sur le site de Vlabel ;

- Joindre le rapport d'expertise à la déclaration de succession.

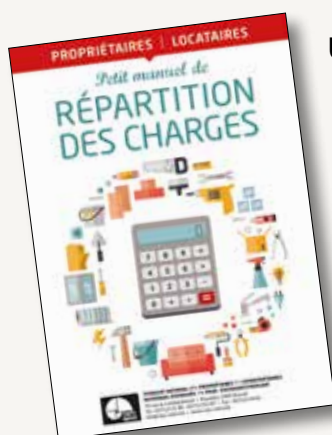
N'oublions pas que la Flandre a prévu des amendes très sévères en cas de dépôt de la déclaration de succession après le délai de 4 mois qui suivent le décès. Ce délai est fort court...

Flandre : attention à la discrimination !!

A partir du mois d'octobre, la Villa de Gand effectuera des tests pratiques sur la discrimination dans l'accès au logement sur le marché locatif privé.

Des volontaires seront chargés de vérifier systématiquement s'il existe des cas de discrimination. Pour ce faire, ils prendront des renseignements sur la disponibilité d'un bien mis en location à deux reprises : le prétendu candidat locataire aura un nom à consonance étrangère et ensuite (ou d'abord) un patronyme flamand. Si les réponses apportées ne sont pas les mêmes, le cas de discrimination serait avéré.

La Ministre flamande du Logement, Liesbeth Homans, plaide plutôt pour une autorégulation du secteur. Elle invite d'ailleurs ce dernier à faire des propositions pour lutter contre ce phénomène et rappelle que tout un chacun est en mesure de porter plainte s'il s'estime victime de discrimination.



UNE NOUVELLE BROCHURE SUR LA RÉPARTITION DES CHARGES PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES

Les dépenses liées au logement sont au cœur des préoccupations des deux parties, bailleur et locataire.

Le bailleur devra les prendre en compte tant dans le cadre de l'examen de solvabilité du candidat locataire que pour établir les décomptes adéquats.

En outre, certains frais d'entretien ou de réparation de l'immeuble loué devront

être pris en charge par l'une ou l'autre des parties en fonction de la nature de l'entretien ou de la réparation.

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire de pouvoir déterminer clairement quelle charge est commune ou privative et laquelle doit être payée par le locataire et/ou le bailleur et dans quelle proportion.

Cette brochure est disponible au prix de **21,50 € TVAC** (pour les membres) ou **34,40 € TVAC** (pour les non-membres) + (frais de port d'un montant de 2,37 €)

Comment obtenir cette brochure ?

- dans nos permanences (bancontact disponible uniquement dans notre bureau de Bruxelles)
- par versement au compte BE 53 3101 0387 4053
- par commande via le site internet et paiement en ligne.

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine...

En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

**NOTRE MOTIVATION ?
VOTRE SATISFACTION !**

WWW.COL-VERT.BE

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

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

PUBLICATION



Prix : 34,00 € TVA incl.
(+ 6,50 € frais de port)

Comment obtenir cette brochure ?

- en nos bureaux
- par versement au compte BE53 3101 0387 4053 du SNPC-NEMS. En n'oubliant pas d'inscrire en communication le document demandé et votre numéro de membre.

NOS PUBLICATIONS

disponibles en français et en néerlandais

A. LES BAUX (tarif au 1/01/2013) Prix TVA incluse + Frais de port

RÉSIDENTIE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (4 ex.) (version 05/2016)	Membre SNPC	10,30 €	+ 2,37 €	= 12,67 €
	Non-membre	16,40 €	+ 2,37 €	= 18,77 €
Bail maison (4 ex.) (version 05/2016)	Membre SNPC	10,90 €	+ 2,37 €	= 13,27 €
	Non-membre	17,40 €	+ 2,37 €	= 19,77 €
Bail version anglaise appartement/maison (2 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	5,60 €	+ 2,37 €	= 7,97 €
	Non-membre	8,90 €	+ 2,37 €	= 11,27 €
Bail version allemande appartement/maison (2 ex.) (vers. 11/2014)	Membre SNPC	10,60 €	+ 2,37 €	= 12,97 €
	Non-membre	16,90 €	+ 2,37 €	= 19,27 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	7,90 €	+ 2,37 €	= 10,27 €
	Non-membre	12,60 €	+ 2,37 €	= 14,97 €
RÉSIDENTIE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	10,40 €	+ 2,37 €	= 12,77 €
	Non-membre	16,60 €	+ 2,37 €	= 18,97 €
Bail maison (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	10,50 €	+ 2,37 €	= 12,87 €
	Non-membre	16,80 €	+ 2,37 €	= 19,17 €
Bail version anglaise appartement/maison (2 ex.) (vers. 11/2014)	Membre SNPC	5,80 €	+ 2,37 €	= 8,17 €
	Non-membre	9,30 €	+ 2,37 €	= 11,67 €
DIVERS				
Bail commercial (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	11,00 €	+ 2,37 €	= 13,37 €
	Non-membre	17,60 €	+ 2,37 €	= 19,97 €
Bail professionnel non commercial (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	11,50 €	+ 2,37 €	= 13,87 €
	Non-membre	18,40 €	+ 2,37 €	= 20,77 €
Bail à ferme (4 ex.) (version 12/2007)	Membre SNPC	11,10 €	+ 2,37 €	= 13,47 €
	Non-membre	17,80 €	+ 2,37 €	= 20,17 €
Bail de garage/parking (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	5,50 €	+ 2,37 €	= 7,87 €
	Non-membre	8,80 €	+ 2,37 €	= 11,17 €
Cession de bail (5 ex.) (version 07/2014)	Membre SNPC	1,80 €	+ 2,37 €	= 4,17 €
	Non-membre	2,88 €	+ 2,37 €	= 5,25 €
Contrat de concierge (3 ex.) (version 05/2014)	Membre SNPC	6,00 €	+ 2,37 €	= 8,37 €
	Non-membre	9,60 €	+ 2,37 €	= 11,97 €
Bail pour chambre d'étudiant (4 ex.) (version 11/2014)	Membre SNPC	7,30 €	+ 2,37 €	= 9,67 €
	Non-membre	11,70 €	+ 2,37 €	= 14,07 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3) (version 12/2010)	Membre SNPC	19,40 €	+ 2,37 €	= 21,77 €
	Non-membre	31,00 €	+ 2,37 €	= 33,37 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	9,20 €	+ 2,37 €	= 11,57 €
	Non-membre	14,70 €	+ 2,37 €	= 17,07 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	9,30 €	+ 2,37 €	= 11,67 €
	Non-membre	14,90 €	+ 2,37 €	= 17,27 €
Etat des lieux + documentation (x3) (version 07/2013)	Membre SNPC	18,80 €	+ 2,37 €	= 21,17 €
	Non-membre	30,00 €	+ 2,37 €	= 32,37 €

B. AFFICHES

A vendre/Te koop (bilingue ou unilingue)	Membre SNPC	1,10 €	+ 2,37 €	= 3,47 €
	Non-membre	1,75 €	+ 2,37 €	= 4,12 €
A louer/Te huur (bilingue ou unilingue)	Membre SNPC	1,10 €	+ 2,37 €	= 3,47 €
	Non-membre	1,75 €	+ 2,37 €	= 4,12 €

C. LES OUVRAGES

« Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs »	Membre SNPC	41,30 €	+ 6,20 €	= 47,50 €
	Non-membre	66,00 €	+ 6,20 €	= 72,20 €
Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation	Membre SNPC	16,50 €	+ 3,85 €	= 20,35 €
	Non-membre	26,50 €	+ 3,85 €	= 30,35 €
Tout savoir sur les dégâts locatifs		34,00 €	+ 6,20 €	= 40,20 €
La Copropriété en Poche	Membre SNPC	13,00 €	+ 2,37 €	= 15,37 €
	Non-membre	20,80 €	+ 2,37 €	= 23,17 €
Petit manuel de répartition de charges	Membre SNPC	21,50 €	+ 2,37 €	= 23,87 €
	Non-membre	34,40 €	+ 2,37 €	= 36,77 €
Code wallon du logement (07/2013)	Membre SNPC	6,90 €	+ 2,37 €	= 9,27 €
	Non-membre	11,00 €	+ 2,37 €	= 13,37 €
Code bruxellois du logement (09/2013)	Membre SNPC	5,80 €	+ 2,37 €	= 8,17 €
	Non-membre	9,20 €	+ 2,37 €	= 11,57 €
Vlaamse wooncode (bilingue) (05/2014)	Membre SNPC	13,90 €	+ 6,20 €	= 20,10 €
	Non-membre	22,20 €	+ 6,20 €	= 28,40 €

D. DETECTEURS

Détecteur de fumée (5 ans)	Membre SNPC	20,00 €	+ 6,50 € (de 1 à 3 pièces)	
	Non-membre	32,00 €	+ 6,50 € (de 1 à 3 pièces)	
Détecteur de fumée (10 ans)	Membre SNPC	25,00 €	+ 6,50 € (de 1 à 3 pièces)	
	Non-membre	40,00 €	+ 6,50 € (de 1 à 3 pièces)	
Détecteur CO	Membre SNPC	49,50 €	+ 6,50 € (par pièce)	
	Non-membre	79,20 €	+ 6,50 € (par pièce)	
Piles au lithium (3V)	Membre SNPC	2,40 €	+ 2,37 € (de 1 à 6 pièces)	
	Non-membre	3,80 €	+ 2,37 € (de 1 à 6 pièces)	

E. COMMENT LES OBTENIR ?

- a) Par versement au compte 310-1038740-53
IBAN : BE53 3101 0387 4053 - BIC : BBRUBEBB du SNPC
- b) En nos bureaux en cash ou bancontact

Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port !
Les baux et brochures vous seront envoyés dès réception de votre paiement.

INDICES-SANTE (applicables sur TOUS les loyers)

(Indices des prix à la consommation + indices-santé à partir de 1994*)



Base 88 (Indices des prix à la consommation + indices-santé à partir de 1994*)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 1990 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
1989	101,18	101,63	101,87	102,56	102,65	102,84	103,18	103,52	104,04	104,16	104,03	104,43
1990	104,82	105,07	105,33	105,81	105,84	105,91	106,28	106,90	107,87	108,60	108,21	108,08
1991	108,89	109,25	108,80	108,86	109,25	109,74	110,34	110,68	110,60	111,01	111,29	111,09
1992	111,37	111,72	111,75	111,87	112,28	112,64	113,16	112,97	113,17	113,41	113,77	113,76
1993	114,53	114,82	115,02	115,12	115,30	115,32	116,08	116,57	116,36	116,50	116,65	116,83
1994	115,65*	116,00*	115,92*	116,10*	116,44*	116,65*	117,45*	117,58*	117,43*	117,24*	117,25*	117,29*
1995	117,83*	118,22*	118,11*	118,23*	118,15*	118,23*	119,03*	119,38*	118,97*	118,78*	118,97*	118,94*
1996	119,86*	120,09*	120,13*	120,15*	119,90*	120,00*	120,84*	121,17*	120,81*	121,00*	121,12*	121,29*
1997	122,09*	121,88*	121,31*	121,33*	121,45*	121,67*	122,78*	122,84*	122,34*	122,37*	122,72*	122,68*
1998	122,78*	123,08*	122,92*	123,51*	124,18*	124,05*	124,36*	123,87*	123,84*	123,85*	123,83*	123,84*
1999	124,27*	124,56*	124,57*	124,87*	125,08*	124,86*	124,89*	124,58*	124,83*	124,97*	125,19*	125,42*
2000	125,74*	126,07*	126,35*	126,69*	126,85*	127,12*	127,43*	127,49*	128,05*	128,85*	128,35*	128,29*
2001	128,38*	128,80*	129,18*	130,14*	130,77*	131,19*	131,32*	131,41*	131,61*	131,69*	131,94*	131,70*
2002	132,54*	132,74*	133,02*	132,76*	133,05*	132,74*	133,16*	133,10*	133,37*	133,15*	133,18*	133,29*
2003	133,76*	134,51*	134,82*	134,71*	134,52*	134,86*	135,11*	135,28*	135,61*	135,22*	135,47*	135,42*
2004	135,85*	136,27*	136,30*	136,85*	137,05*	137,03*	137,45*	137,49*	137,55*	138,04*	138,03*	137,75*
2005	138,27*	138,99*	139,74*	139,70*	139,97*	140,21*	140,78*	140,80*	140,64*	140,42*	140,85*	140,96*
2006	141,04*	141,71*	141,60*	142,11*	142,59*	142,56*	143,00*	143,18*	143,15*	143,10*	143,45*	143,59*
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*			

Base 96 Indices-santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
1994	95,92*	96,21*	96,14*	96,29*	96,58*	96,75*	97,41*	97,52*	97,40*	97,24*	97,25*	97,28*
1995	97,73*	98,05*	97,96*	98,06*	97,99*	98,06*	98,72*	99,01*	98,67*	98,52*	98,67*	98,65*
1996	99,41*	99,60*	99,64*	99,65*	99,45*	99,53*	100,22*	100,50*	100,20*	100,36*	100,46*	100,60*
1997	101,26*	101,09*	100,61*	100,63*	100,73*	100,91*	101,83*	101,88*	101,47*	101,49*	101,78*	101,75*
1998	101,83*	102,08*	101,95*	102,44*	102,99*	102,89*	103,14*	102,74*	102,71*	102,72*	102,70*	102,71*
1999	103,07*	103,31*	103,32*	103,57*	103,74*	103,56*	103,58*	103,33*	103,53*	103,65*	103,83*	104,02*
2000	104,29*	104,56*	104,79*	105,08*	105,21*	105,43*	105,69*	105,74*	106,20*	106,04*	106,45*	106,40*
2001	106,48*	106,83*	107,14*	107,94*	108,46*	108,81*	108,92*	108,99*	109,16*	109,22*	109,43*	109,23*
2002	109,93*	110,09*	110,33*	110,11*	110,35*	110,09*	110,44*	110,39*	110,62*	110,43*	110,46*	110,55*
2003	110,94*	111,56*	111,82*	111,73*	111,57*	111,85*	112,06*	112,20*	112,47*	112,15*	112,36*	112,32*
2004	112,67*	113,02*	113,05*	113,50*	113,67*	113,65*	114,00*	114,03*	114,08*	114,49*	114,48*	114,25*
2005	114,68*	115,28*	115,90*	115,87*	116,09*	116,29*	116,76*	116,78*	116,65*	116,46*	116,82*	116,91*
2006	116,98*	117,54*	117,44*	117,87*	118,26*	118,24*	118,61*	118,75*	118,73*	118,68*	118,98*	119,09*
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*			

Base 2004 Indices-santé (indexation pour les loyers)

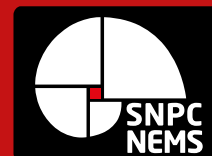
	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2006	102,82*	103,31*	103,23*	103,60*	103,95*	103,93*	104,25*	104,38*	104,36*	104,32*	104,58*	104,68*
2007	104,92*	105,46*	105,23*	105,58*	105,34*	105,28*	105,70*	105,67*	105,71*	106,19*	106,93*	107,44*
2008	107,85*	108,71*	109,32*	109,49*	110,20*	110,62*	111,22*	110,88*	111,15*	111,29*	111,09*	111,24*
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	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*			

Base 2013 Indices-santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29*	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*			

POUR LES INDICES DES PRIX A LA CONSOMMATION (non applicables aux loyers)
veuillez contacter le service d'indexation au 02/512.61.43

LES SERVICES DU SYNDICAT POUR SES MEMBRES



COTISATION

Valable 12 mois :

- 60 € (cotisation ordinaire)
- 140 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété
 - de 2 à 50 copropriétaires ... 200 €
 - de 51 à 100 ... 250 €
 - de 101 à 200 ... 300 €
 - de 201 à 300 ... 350 €
 - au-delà de 301 ... 500 €
- soit par versement au compte IBAN : BE66 3631 2880 6643 (BIC : BBRUBEBB)
- soit sur place en liquide ou par bancontact (à Bruxelles)
- 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).

SECRETARIAT

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	010/24.20.02 (le vendredi de 9h30 à 13h30) Avenue M. Maeterlinck, 10 à 1300 Wavre - E-mail : snpwavre@skynet.be Les documents peuvent être obtenus tous les jours en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous au 010/24.73.40
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) - Fax : 02/512.44.61 Rue du Lombard, 76 à 1000 Bruxelles - E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (le matin - du mardi au jeudi - de 9 à 12 h). Avenue Général Michel, 1E (local 10 - code 117) à 6000 Charleroi Consultation juridique le mercredi de 13h30 à 15h30 sur rendez-vous
LA LOUVIERE	0495/52.00.78 - CHANGEMENT D'ADRESSE (mercredi de 9 à 11h30 + mardi et jeudi de 14 à 16h) E-mail : snplalouviere@skynet.be Consultation juridique chaque dernier mardi du mois de 14 à 16h sur rendez-vous Fermé vacances de Pâques, Noël, juillet et août
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12 h, le jeudi jusqu'à 13 h) Fax : 04/221.29.46 - Résidence REGINA - Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG	063/57.21.57 - Fax : 063/57.21.37 - Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : snpc.lux@gmail.com . Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les lundi, mardi et vendredi de 9 à 12h (hors vacances scolaires)
MONS	065/36.48.53 (tél/fax), (les mardi, jeudi et vendredi de 9 à 12h sauf vacances Pâques, Noël, Juillet-Août) Rue de Nimy, 122 à 7000 Mons - E-mail : snpmmons@skynet.be
NAMUR	0476/372.647 NOUVEAU NUMÉRO (les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h00) NTF - Rue Borgnet 13 à 5000 Namur. Pour les consultations juridiques : prendre rendez-vous

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 02/512.61.43.
(17 € TVA comprise par contrat la première année, 7,50 € TVA comprise les années suivantes).

CONSEILS JURIDIQUES (simples) PAR TELEPHONE

(communiquez votre n° de membre)

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.
Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise* est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25^e appel).

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.31.96 02/512.62.87	9-12h30 02/512.31.96 02/512.62.87	9-12h 02/512.31.96 02/512.62.87	9-12h30 02/512.31.96 02/512.62.87	9-12h30 02/512.31.96 02/512.62.87
Charleroi			14h15-16h30 0471/70.36.38		
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 065/36.48.53		9-12h 065/36.48.53	
Namur	15h30-18h 081/73.95.95		15h30-18h 081/73.95.95		
Wavre					9h30-13h30 010/24.20.02

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 36,00 € TVA comprise*
 - Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme,...) 62,00 € TVA comprise*
 - Copropriété 75,00 € TVA comprise*
- (sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

CONSULTATIONS JURIDIQUES EN NOS BUREAUX

SUR RENDEZ-VOUS contacter nos permanences

- Avis juridique (par 1/2 heure) 36,00 € TVA comprise*
 - Requête en louage de choses 80,00 € TVA comprise*
 - Matière fiscale (par 1/2 heure) 42,00 € TVA comprise*
 - Déclaration fiscale 65,00 € TVA comprise*
- (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30 à 13h30
La Louvière	Dernier mardi du mois de 14 à 16h				

* Depuis le 1^{er} juillet 2012 nous devons appliquer la TVA de 21 % sur nos prix

Consultez notre site internet : www.snpc-nems.be

Adresses e-mail : jurid@snpc-nems.be
info@snpc-nems.be

Éditeur responsable : Olivier Hamal - Rue du Lombard 76 - 1000 Bruxelles