



Faudra-t-il bientôt rembourser un emprunt pendant 40 ou 50 ans pour devenir propriétaire ?

PAR OLIVIER DE CLIPPELE, ANCIEN PRÉSIDENT DU SNP

Peu de temps avant la crise financière de 2008, les associations professionnelles de crédit avaient exprimé le souhait d'allonger la durée de validité des hypothèques de 30 ans à 50 ans. Elles semblent vouloir remettre le couvert.

La loi hypothécaire de 1854 avait prévu un délai de maximum 15 ans. Puis est venue une loi en 1992 qui a prolongé la durée de validité des hypothèques de 15 à 30 ans.

Récemment, une proposition de loi a été déposée au Sénat afin de prolonger ce délai de validité à 50 ans; est-ce une bonne chose ?

On se serait tenté de dire que c'est la seule façon pour les jeunes de devenir propriétaire de leur loge-

ment. Cependant l'argument ne tient pas la route.

On a ainsi vu en Espagne que la durée des crédits immobiliers est passée de 17 ans en moyenne en 2003 à 27 ans en moyenne en 2007, avec un nombre grandissant de crédits hypothécaires à 40 ou 50 ans. Cette hausse de la durée des crédits avait entraîné une hausse spectaculaire des prix de l'immobilier, suivie de la bulle immobilière qui a éclaté en 2008.

Cette politique a eu pour effet de plonger des centaines de milliers de ménages espagnols dans la spirale du surendettement, d'écarter les personnes de plus de 50 ans de toute perspective d'achat à crédit d'un immeuble et de plonger les entreprises de la construction dans la crise.

Le SNP 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

ÉDITORIAL

- > Faudra-t-il bientôt rembourser un emprunt pendant 40 ou 50 ans pour devenir propriétaire ? **3**

COPROPRIÉTÉ - FRANCE

- > France : bientôt une loi encadrant les syndics ! Une source d'inspiration pour la Belgique ? **5**
- > Un syndic négligent, ou de l'utilité de revoir le système belge ! Le SNP à la rescousse **7**

COPROPRIÉTÉ - SERVICES DU SNP

- > Nouvelle loi : le SNP vous aide **11**

CRÉGION WALLONNE - SÉCURITÉ INCENDIE

- > Après Namur et Charleroi, Verviers **12**

EXPROPRIATION

- > Expropriation : quelle indemnité pour un terrain industriel ? **14**

COPROPRIÉTÉ

- > Nettoyage des communs par un copropriétaire **16**

COMPTE RENDU

- > Nouvelles du Brabant wallon : conférence sur la réglementation en matière de performances énergétiques des bâtiments (PEB) **19**

ASSURANCE

- > L'indemnisation des sinistres affectant les constructions **20**

SERVICES DU SNP

- > Le bail-type du SNP fait peau neuve **26**

UIPI

- > Révision du Plan Européen d'Action sur l'Efficacité Énergétique **28**

Contrairement à ce que nous vous annonçons, la suite de l'article consacré à l'entretien du chauffage dans les 3 régions du pays est reportée au numéro suivant



SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES

Monsieur **Bernard ROBERTI**, Président de la Régionale wallonne du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNP)
Monsieur **Philippe HUGON**, Directeur de zone ING de la Région wallonne
Monsieur **Marc NYSSSEN**, Directeur pour ING de la région de Liège Ville
ont le plaisir de vous inviter à assister **aux deux séances d'information** qu'ils organisent chez **ING LIEGE, rue Georges Clemenceau, 11** (à côté de l'Opera - entrée par l'agence)

LE MARDI 19 OCTOBRE 2010 À 14H30 ET/OU 19H30

Thèmes abordés :


14h30 : **Comment rentabiliser votre patrimoine immobilier dans le contexte de la loi sur le bail de résidence principale,** par **Monsieur Olivier HAMAL**, Avocat et Vice-Président du SNP

L'impact de la reprise économique sur le marché immobilier - Perspectives belges et européennes, par **Monsieur Julien MANCEAUX**, Maître en Sciences économiques et Analyste chez ING Belgique

20h00 : **La nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Ce qui change dans la gestion des immeubles,** par **Monsieur Olivier HAMAL**, Avocat et Vice-Président du SNP, co-auteur de la loi

L'impact de la reprise économique sur le marché immobilier - Perspectives belges et européennes, par **Monsieur Julien MANCEAUX**, Maître en Sciences économiques et Analyste chez ING Belgique

Talon réponse à renvoyer au SNP LIEGE,
Résidence Régina, Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 LIEGE
Fax : 04/221.29.46 - mail : SNPLIEGE@skynet.be

Nom : Prénom : 

Adresse :

Code postal : Commune :

Tel/GSM : N° de Membre :

Inscrit personne(s) à la séance de 14h30 et/ou de 19h30



VENTE
LOCATION
GESTION LOCATIVE
SYNDIC

ESTIMATION GRATUITE



Des professionnels à votre écoute

IMMOBILIÈRE SCHMIDT
Rue de Pervyse 37-1040 Bruxelles - Belgique
Tél: 02/736.7744 - Fax: 02/736.94.28
Site : <http://www.immoschmidt.be>
e-mail : info@immoschmidt.be

ÉDITORIAL

Dans d'autres pays européens qui connaissent la politique des crédits de très longue durée, les prix de vente des logements sont systématiquement plus élevés qu'en Belgique, comme c'est le cas en Suisse et aux Pays-Bas.

→ N'en déplaise à certaines sirènes, le crédit à trop long terme est un outil pas si génial que cela pour ceux qui veulent devenir propriétaire de leur logement

Certaines banques ont déjà proposé des prêts hypothécaires sur 35 ans en Belgique. Cela veut dire que l'emprunteur qui doit payer beaucoup d'intérêts à la banque les 20 premières années, ne commencera à amortir son crédit qu'en fin de période. Ce n'est pas une perspective très réjouissante pour les jeunes candidats propriétaires, surtout s'ils doivent vendre le bien en cours de crédit.

Heureusement, ces crédits à plus de 30 ans sont rarissimes en Belgique, de sorte que les prix de l'immobilier n'ont pas explosé. Tant le Code civil, qui prévoit une durée maximale de 30 ans pour les prêts, que la loi hypothécaire, qui prévoit une péremption automatique des hypothèques après 30 ans, semblent constituer un frein au développement de ces crédits.

N'en déplaise à certaines sirènes, le crédit à trop long terme est un outil pas si génial que cela pour ceux qui veulent devenir propriétaire de leur logement.