

ÉLECTIONS FÉDÉRALES ET RÉGIONALES 2019

# POSITIONS ET REVENDICATIONS DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES

Au mois de mai 2019, les propriétaires et les copropriétaires choisiront leurs Députés tant pour la Chambre des Représentants que pour les Parlements régionaux (Région wallonne, Région bruxelloise et Région flamande). Et n'oublions pas les élections européennes d'autant plus qu'il est manifeste que l'Europe va davantage encore influencer les politiques des Etats nationaux dans différentes matières dont toutes les contraintes sur le plan énergétique.



**I**l est temps pour le SNPC de se manifester avec ses revendications et ses propositions.

**Les objectifs poursuivis doivent être :**

- > **d'une part** de maintenir et de renforcer la confiance des particuliers dans l'investissement locatif privé
- > **d'autre part** de veiller à conforter la sécurité de logement de nos concitoyens vivant en copropriété, leur qualité de vie et leur pouvoir d'achat.

Et ne perdons pas de vue les perspectives démographiques wallonnes qui prévoient entre 2011 et 2061 une augmentation de la population de 250.000 personnes et entre 2013 et 2026, 140.000 ménages en plus. En Région de Bruxelles-Capitale pour 2020 la population devrait s'accroître de 124.000 personnes.

Dès lors pour faire face aux besoins en logement de l'ensemble de nos concitoyens, il faudra inmanquablement faire appel à l'épargne privée.

## La fiscalité de l'immobilier : stop à la fake news comme quoi les revenus (loyers) et le patrimoine immobiliers ne seraient pas taxés

A l'approche des élections, il n'est pas inutile de rappeler la manière dont les pouvoirs publics tous niveaux confondus prélèvent allégrement des impôts et autres taxes sur l'immobilier.

L'occasion aussi de tordre le cou à des canards du style : les loyers ne seraient pas taxés ou que du côté de l'immobilier, il y aurait encore du (beaucoup) gras.

La taxation telle qu'elle existe aujourd'hui à l'IPP par référence au revenu cadastral permet à 400.000 bailleurs privés de poursuivre la mise en location de près de 1.200.000 logements sans (trop) de tracasseries administratives, comme la tenue d'une comptabilité, la justification des recettes et des dépenses, et permet d'éviter le stress des contrôles fiscaux. La majorité des bailleurs ont plus de 55 ans.

Par ailleurs tant en Wallonie qu'à Bruxelles tordons le coup à cette autre fake news de la cherté des loyers. Bruxelles connaît des loyers moins élevés que la quasi-totalité de villes internationales d'Europe. C'est une richesse qui profite tout d'abord aux nombreux locataires.

### Les loyers déjà taxés et pas peu

**Les loyers sont déjà taxés à l'impôt des personnes physiques - IPP (RC indexé x 1,40 et de surcroît cumulés avec les revenus profession-**

**nels)** avec certes le tempérament que le RC est ancien remontant à 1975 mais ne perdons pas de vue les correctifs apportés avec l'indexation annuelle des RC depuis 1991 (2018 : 1,7863 et 2019 : 1,8230) et le coefficient multiplicateur à l'IPP de 1,40 sans oublier la suppression de l'imputation du précompte immobilier.

**Les propriétaires bailleurs payent en fait déjà deux impôts sur leurs revenus** : le précompte immobilier qui n'en est plus un et l'impôt progressif sur base du revenu cadastral indexé x 1,40 à l'IPP.

L'augmentation de l'impôt fédéral sur les revenus locatifs dépasse ainsi largement l'indice santé applicable aux loyers.

### Évolution de la taxation sur le logement depuis la dernière péréquation cadastrale (1980) jusqu'en 2018 (\*)

taxation des revenus locatifs privés de 1980 à 2012	+ 234 %
indice des prix à la consommation / santé de 1980 à 2012	+ 163 %
évolution réelle de la taxation depuis 1980 (hors index)	+ 71 %

(\*) : taxation au taux de 50 % du revenu cadastral – imputation du précompte immobilier x 1,40 (plan global) x 1,7863 (2018) – Pour 2019, le taux d'indexation sera de 1,8230

Sur base d'une étude récente, la taxation des revenus locatifs, en fonction du niveau du pré-compte immobilier, oscille entre 50 et 74 %.

### **Le débat ne doit pas se limiter à l'impôt des personnes physiques, il ne faut pas perdre de vue la fiscalité du patrimoine**

**L'immobilier n'est pas que taxé, comme le travail par exemple, à l'impôt des personnes physiques et rappelons :**

- > **d'une part toute la fiscalité du patrimoine, les droits de donation et de succession** (mais il est vrai que les revenus du travail ne sont pas en tant que tels soumis par exemple aux droits de donation ou de succession....)
- > **d'autre part la fiscalité locale**, principalement, le précompte immobilier (voir les communes et les provinces, et à Bruxelles la région et les communes). Voir encadré in fine

Le SNPC n'a d'ailleurs pas été en reste pour dénoncer dans plusieurs communes bruxelloises, la tentative de péréquation cadastrale rampante et uniquement à la hausse sans envisager une baisse pour les quartiers ou rues qui ont perdu « de la valeur ».

### **Pas de tabou à discuter de la taxation des loyers réels mais alors on discute de toute la fiscalité immobilière, au niveau des revenus mais aussi du patrimoine**

Le SNPC l'a déjà dit, et ce dès le début 2014, on peut discuter de tout mais si on veut ouvrir un débat sur la taxation des loyers réels, il faudra discuter de toute la fiscalité immobilière c'est à dire à la fois celle frappant les revenus mais aussi celle frappant le patrimoine sans oublier la fiscalité locale du précompte immobilier.

Ainsi, les biens immobiliers ne peuvent bénéficier des mêmes taux réduits en matière de donation et les droits applicables même s'ils ont fait l'objet récemment d'adaptations n'en restent pas moins prohibitifs. Et ne parlons pas des droits de succession.

Et à supposer que l'on puisse avancer sur une discussion sur la taxation des loyers réels, il devrait aussi être permis d'imputer dans les

charges déductibles toutes les taxes régionales, provinciales et communales (voir notamment le précompte immobilier).

L'approche doit être globale et il ne faut pas saucissonner les discussions. Le SNPC refusera de participer à toute discussion qui n'appréhenderait pas la fiscalité immobilière dans son ensemble.

### **Le SNPC demande par ailleurs :**

- > que les propriétaires qui ont un revenu cadastral trop élevé par rapport à l'évolution du marché locatif puissent introduire une demande de révision du revenu cadastral, dès lors que les autorités locales ne se gênent pas de provoquer une révision à la hausse des revenus cadastraux quand cela les arrange.
- > que la taxation des revenus immobiliers ne soit plus globalisée avec les revenus professionnels ou avec les revenus de remplacement (pensions).
- > que les biens qui subissent une improductivité involontaire (par exemple à cause d'une procédure judiciaire ou de la faillite du locataire) soient exonérés de taxation durant la période où le bailleur ne perçoit pas de revenus.
- > que la double taxation annuelle sur le même fait générateur (la possession d'un immeuble) soit réduite :
  - « précompte » immobilier qui n'est plus un « précompte » doublé d'une taxation au revenu cadastral indexé (RC) ;
  - taxations locales sur les surfaces professionnelles données en location doublées d'une taxation au RC ;
  - taxations locales des secondes résidences doublées d'une taxation au RC ;

**L'AUGMENTATION DE L'IMPÔT FÉDÉRAL SUR LES REVENUS LOCATIFS DÉPASSE LARGEMENT L'INDICE SANTÉ APPLICABLE AUX LOYERS.**

- taxations locales autres tels que parkings, meublés, etc. doublées d'une taxation au RC ;
- > que la taxation des biens professionnels (taxés sur base du loyer réel) ne puisse plus être remplacée par une taxation sur le revenu cadastral si le loyer réellement perçu est inférieur au revenu cadastral adapté car les loyers commerciaux et ceux des maisons connaissent une forte baisse ;
  - > l'alignement du droit d'apport des habitations en société (12,5 %) sur le droit d'apport des biens commerciaux (0 %) ;
  - > la suppression du rejet des taxes régionales comme charges professionnelles à l'impôt des sociétés, comme par exemple la taxe sur les surfaces professionnelles ;
  - > la suppression de la double taxation lorsqu'un locataire rembourse un impôt enrôlé au nom du bailleur, mais qui a trait à son activité de locataire ;

### Un bref aperçu des nombreuses taxes communales frappant l'immobilier

A titre exemplatif sur base de la circulaire 2019 de la Région wallonne pour l'élaboration des budgets communaux (mention des montants maximums - pour le PI, il est de 2.600 centimes) :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| > délivrance d'un permis d'urbanisation (180 € par logement ou autre affectation)               | au réseau d'égouts (65 € par logement ou immeuble)  | publique suffisamment équipée et limité à 1.600 € par terrain non bâti)  |
| > documents et travaux urbanistiques (entre 180 et 270 €)                                       | > entretien d'égouts (65 € par logement)  | > absence d'emplacement de parcage (5.000 €)   |
| > permis de location (logements de moins de 28 m <sup>2</sup> ) (125 € par logement individuel) | > terrains de camping (de 75 à 125 € - tentes à caravanes résidentielles)   | > secondes résidences (640 €)  |
| > acquisition d'assiettes de voirie   | > logements loués meublés (190 € par logement)  | > immeubles inoccupés (1ère taxation 20 €/courant de façade, 2ème taxation 40 €, 3ème taxation 180 € et max 240 € par mètre courant de façade)                                       |
| > pavage ou revêtement de rues-voiries  | > logements de superficie réduite (moins de 28 m <sup>2</sup> ) (190 € par logement)  | > piscines privées (315 et 625 €, moins de 100 m <sup>2</sup> et égales ou plus de 100 m <sup>2</sup> )  |
| > construction de trottoirs   | > exploitation de parkings (100 € par emplacement)  | > surfaces de bureau et locaux affectés à l'exercice d'une profession libérale (8,60 € le m <sup>2</sup> /an et pour les surfaces inférieures à 50 m <sup>2</sup> , un max de 320 €) |
| > construction d'égouts   | > parcelles non bâties dans un lotissement non périmé (50 € par mètre courant de longueur de parcelle à front de voirie et limité à 880 € par parcelle non bâtie) | > terrains de tennis privés (625 €)  |
| > urbanisation (25 € le mètre courant)  | > terrains non bâtis (100 € par mètre courant de longueur de terrain à front d'une voirie   |  |
| > travaux de raccordement d'immeubles au réseau de distribution d'eau                           |   |  |
| > immeubles reliés ou reliables   |   |  |

Il est en outre anormal que plusieurs de ces taxes frappant en fait l'occupation, le propriétaire soit solidairement responsable de son paiement. A titre exemplatif tel est le cas pour les taxes de séjour ou encore pour seconde résidence. En quoi un bailleur est-il responsable ou peut-il imposer à son locataire de se domicilier dans les lieux ?

## Et tous les niveaux de pouvoirs autour de la table

Tenant compte de la complexité institutionnelle de la Belgique, il faudra que tous les niveaux de pouvoirs soient autour de la table : Fédéral, Régions et pouvoirs locaux puisque ce sont des niveaux de pouvoirs différents qui sont compétents :

- > IPP Fédéral et taxation des plus values immobilières
- > droits d'enregistrement, de donation et de succession : les Régions
- > PI et une multitude de taxes frappant l'immobilier : les communes, provinces et agglomération à Bruxelles.

## Droits de donation, de succession et d'enregistrement en Région de Bruxelles Capitale et en Région wallonne

Les matières des droits de donation, de succession et d'enregistrement étant régionalisées et les législations en vigueur ayant fort évolué, et séparément les unes des autres, le SNPC est amené à formuler des revendications propres à chacune des Régions.

Et comme il pourra être constaté, il y a encore beaucoup de chemin à faire.

### Région de Bruxelles-Capitale

- > adaptation des tranches de taxation à l'évolution des prix ; en effet la dernière réforme remonte à ... 1977 : les 24 % de droits de succession qui sont réclamés à partir de 250.000 euros en ligne directe correspondent au 24 % qui étaient réclamés sur 10.000.000 de francs belges en 1977, ce qui fait que la classe moyenne est frappée par des taux de taxation qui étaient réservés aux grosses fortunes il y a plus de quarante ans.
- > suppression du taux de 30 % en ligne directe, entre époux et entre cohabitants.
- > suppression des taux de droits de succession supérieurs à 40 %, à savoir :
  - Entre frère et sœur : 55 %, 60% et 65 % à compter de 100.000 euros
  - Oncle ou tante : 50 %, 60%, 70% à compter de 50.000 euros
  - Plus éloigné : 55 %, 65 %, 80 % à compter de 50.000 euros.
- > exonération des arbres sur pied et des sites

Natura 2000 aux droits de succession et aux droits de donation.

- > Réduction des droits de succession et de donation :
  - sur le bien classé comme monument
  - sur les biens agricoles
  - sur les biens donnés en location à une agence immobilière sociale.
- > alignement des petits-enfants du conjoint au tarif en ligne directe comme pour les enfants.
- > suppression du droit d'enregistrement pour les crédits hypothécaires (1 %).
- > limitation du délai de justification de l'achat scindé (usufruit et nue-propriété) à trois ans.
- > allongement du délai pour le dépôt de la déclaration de succession qui est actuellement de 4 mois après le décès, et du délai pour le règlement des droits de succession qui est actuellement de 6 mois à compter du décès, réduction des intérêts de retard, qui sont actuellement de 7 % et révision des positions abusives de l'administration, dont notamment :
  - le rejet d'un passif découvert après le dépôt de la déclaration de succession ;
  - le rejet trop systématique de certaines dettes du défunt ;
  - le rejet systématique des frais de liquidation d'une succession, comme les impôts

## EN MATIÈRE DE DROITS DE DONATION, DE SUCCESSION ET D'ENREGISTREMENT, LE SNPC EST AMENÉ À FORMULER DES REVENDICATIONS PROPRES À CHACUNE DES RÉGIONS.

post-mortem, les charges de copropriété, le déménagement du mobilier, la clôture des abonnements, le coût de vente des actifs, etc., ce qui est fort pénible quand la succession est taxée à 80 % (ces règles proviennent d'une période où la taxation aux successions était nettement plus faible) ;

- le rejet systématique des taxes sur les plus-values payées ou latentes des immeubles à l'étranger.
- > la réduction des droits de vente d'une habitation avec charge de rente viagère comme cela se fait en Région wallonne.

### Région Wallonne

- > adaptation des tranches de taxation à l'évolution des prix ; en effet la dernière réforme remonte à ... 1977 : les 24 % de droits de succession qui sont réclamés à partir de 250.000 euros en ligne directe correspondent au 24 % qui étaient réclamés sur 10.000.000 de francs belges en 1977, ce qui fait que la classe moyenne est frappée par des taux de taxation qui étaient réservés aux grosses fortunes il y a plus de quarante ans ;
- > suppression du taux de 30 % en ligne directe, entre époux et entre cohabitants.
- > suppression des taux de droits de succession supérieurs à 40 %, à savoir :
  - Entre frère et sœur : 50 %, 60% et 65 % à compter de 75.000 euros
  - Oncle ou tante : 55 %, 60%, 70% à compter de 75.000 euros
  - Plus éloigné : 60 %, 65 %, 80 % à compter de 25.000 euros
- > suppression de la discrimination à l'égard des bailleurs de terres agricoles, tant pour

les droits de donation qu'en matière de droit de succession.

- > réduction des droits de donation et de succession sur les biens donnés en location à une agence immobilière sociale ;
- > alignement des petits-enfants du conjoint au tarif en ligne directe comme pour les enfants.
- > suppression du droit d'enregistrement pour les crédits hypothécaires (1 %).
- > limitation du délai de justification de l'achat scindé (usufruit et nue-propriété) à trois ans.
- > allongement du délai pour le dépôt de la déclaration de succession qui est actuellement de 4 mois après le décès, et du délai pour le règlement des droits de succession qui est actuellement de 6 mois à compter du décès, réduction des intérêts de retard, qui sont actuellement de 7 % et révision des positions abusives de l'administration, dont notamment :
  - le rejet d'un passif découvert après le dépôt de la déclaration de succession ;
  - le rejet trop systématique de certaines dettes du défunt ;
  - le rejet systématique des frais de liquidation d'une succession, comme les impôts post-mortem, les charges de copropriété, le déménagement du mobilier, la clôture des abonnements, le coût de vente des actifs, etc., ce qui est fort pénible quand la succession est taxée à 80 % (ces règles proviennent d'une période où la taxation aux successions était nettement plus faible) ;
  - le rejet systématique des taxes sur les plus-values payées ou latentes des immeubles à l'étranger.
- > simplification des conditions pour l'achat d'une habitation modeste en supprimant l'exclusion des acquéreurs qui détiennent une part indivise dans un autre immeuble.
- > son opposition à voir réinstaurer un taux de droits d'enregistrement de 15% (au lieu de 12,5%) à l'acquisition d'un troisième logement comme d'aucuns voudraient le réinstaurer.



## Nouvelles législations en matière de baux à loyer : stabilité

Au 1<sup>er</sup> juillet 2014, les lois sur les baux à loyer, baux commerciaux et baux à ferme ont été régionalisées permettant aux Parlements régionaux d'arrêter dans ces matières leur propre législation.

Ce sont principalement les baux à loyer qui ont retenu l'attention des législateurs régionaux avec de nouvelles législations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à Bruxelles, au 1<sup>er</sup> septembre 2018 en Wallonie et au 1<sup>er</sup> janvier 2019 en Flandre.

Dans le cadre de la présente note, le SNPC ne reviendra pas sur les pour et les contre de ces nouvelles législations. Il y a des points qui ne l'agrément nullement comme les baux étudiants mais plus généralement il a été répondu à son attente d'une grande stabilité et continuité en regard de la précédente législation fédérale.

En effet, et nombre d'autres intervenants

partageaient son approche, l'ancienne loi fédérale de 1991 modifiée et complétée en 1997 et 2007 avait fait ses preuves ne suscitant aucun problème majeur et était assimilée par les parties : bailleurs et locataires.

**Le SNPC demande dès lors qu'au cours de la législature à venir aucune modification ne soit apportée à ces nouvelles législations, de les laisser vivre mais le cas échéant de procéder à leur évaluation après 2024.**

**Par contre le SNPC réaffirme son opposition :**

**> à tout contrôle ou encadrement des loyers qui serait le plus mauvais signal adressé aux bailleurs ou personnes voulant investir dans le système locatif privé.**

Il faut en outre constater que les loyers en Belgique et ce dans les trois Régions sont raisonnables par rapport à ce qui se pratique dans d'autres pays et les dernières études réalisées

tant à Bruxelles qu'en Wallonie traduisent une stabilisation si pas une diminution des loyers !

Par ailleurs, il ne sera quand même pas reproché aux loyers de suivre l'indice santé de prix à la consommation et de pouvoir faire l'objet d'une indexation comme d'autres revenus. En outre, il faut aussi admettre que lors d'une nouvelle location un réajustement puisse intervenir pour tenir compte de l'augmentation des charges des bailleurs : prix de la construction, rénovation, des entretiens divers non contrôlés et qui évoluent sur base d'un indice privé l'ABEX et il ne sera pas perdu de vue l'accroissement consécutive de la charge fiscale (ex : l'indexation des revenus cadastraux pour l'impôt des personnes physiques IPP et les précomptes immobiliers PI communaux, régionaux et provinciaux se fait sur base de l'indice ordinaire).

Il est cependant clair que pour un certain nombre de nos concitoyens, il y a un problème mais ce n'est pas une pseudo cherté des loyers qui doit être mise en cause mais l'insuffisance des revenus.

Pour une personne vivant du revenu d'intégration isolé quel que soit le montant du loyer, il sera toujours trop cher sans compter qu'outre le loyer, elle doit faire face à des

dépenses au niveau des énergies qui augmentent sans cesse et plus que les loyers.

**> à la mise en place de commissions paritaires locatives que le SNPC considère comme la préfiguration de véritables soviets locatifs.**

Pour le SNPC, le Juge de Paix est et doit rester le juge naturel des contentieux locatifs et aucun préalable ne doit être mis pour permettre aux bailleurs d'introduire une procédure en justice.

Il sera rappelé que la plupart des contentieux locatifs trouve leur origine dans le non-règlement des loyers.

Par ailleurs et contrairement à ce que certains soutiennent, d'ores et déjà les Juges de Paix peuvent réduire un loyer qu'ils jugeraient excessif en regard des qualités intrinsèques du bien concerné sur base de la théorie des troubles de jouissance.

Il n'y a absolument aucun intérêt à mettre en place de nouvelles structures qui vont coûter et qui dans l'absolu ne serviront à rien si ce n'est de complexifier les relations propriétaires-locataires.

## **Règlement collectif et médiations de dettes : les dettes de loyers et charges locatives et les charges de copropriété doivent être prioritaires et honorées à 100% et il faut lutter contre le surendettement et la grivèlerie locative**

### **Règlement collectif et médiation de dettes**

La situation économique génère des problèmes financiers pour nombre de nos concitoyens et nous ne pouvons qu'être interpellés sur les conséquences tant pour ces personnes que pour les propriétaires bailleurs concernés ou encore pour les copropriétés.

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

désignation de médiateurs de dettes.

Lorsqu'un locataire voit sa requête en règlement collectif de dettes aboutir, sa situation est gelée à la date du dépôt de celle-ci et toute procédure, voire mesure d'exécution, est suspendue pour permettre au médiateur de dettes de faire le point et de formuler, le cas échéant, des propositions de désintéressement aux différents créanciers dont le bailleur.

Du point de vue légal, le règlement collectif de dettes n'empêche pas un bailleur de



demander la résiliation du bail et l'expulsion de son locataire. Mais dans la pratique, ce n'est pas évident !

Les arriérés antérieurs à la demande en règlement collectif de dettes sont statés et, si nécessaire, le bailleur pourrait obtenir un jugement pour les arriérés de loyers postérieurs mais le médiateur de dettes honore généralement les loyers présents et futurs. Il n'y a donc pas aggravation de la situation.

Pour le passé, le médiateur doit clarifier la situation, ce qui n'est pas toujours rapide. Il doit estimer, dans les limites des ressources du locataire, d'une part les moyens à consacrer à ses dépenses courantes, avec priorité au règlement des loyers et charges présents et futurs et, d'autre part, le solde disponible pour désintéresser les créanciers, dont le bailleur, au marc le franc. Ils sont tous mis sur un pied d'égalité.

Les problèmes ne s'arrêtent pas là car du fait que les loyers sont désormais honorés par le médiateur, des Juges de paix renâclent à accorder au bailleur la résiliation du bail, nonobstant l'existence d'arriérés quelquefois très importants.

Les bailleurs sont alors contraints de conserver un locataire qui leur doit une ardoise conséquente. La confiance est pourtant rompue entre les parties.

Une situation comparable peut se présenter avec un copropriétaire défaillant et redevable de différents montants à la copropriété.

La copropriété doit bien faire face à ses dépenses et ce sont alors les autres copropriétaires qui "doivent passer à la caisse" pour suppléer aux manquements du défaillant. Ce type de situation est d'autant plus interpellante que cela pourrait conduire d'autres copropriétaires à une situation d'endettement....

**Pour le SNPC, il est logique, au nom du Droit au Logement consacré par la Constitution et considéré comme prioritaire, que les dettes de loyers et charges locatives mais aussi les charges de copropriété soient honorées prioritairement aux autres. Le Droit au Logement a en effet un corollaire : l'obligation de payer le loyer, ses charges locatives et ses charges de copropriété.**

## LA PLUPART DES CONTENTIEUX LOCATIFS TROUVE LEUR ORIGINE DANS DES IMPAYÉS DE LOYERS ET CHARGES.

Il faut en outre, dans l'intérêt même des parties, que la situation soit pacifiée et que l'équilibre entre elles soit rétabli.

Cela n'aurait rien de très révolutionnaire puisque la législation française prévoit que « *dans les procédures ouvertes en application du présent titre [ndlr Traitement des situations de surendettement], les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et aux crédits visé aux articles L.311-1 et suivants* ».

**C'est pourquoi le SNPC demande que dans le cadre des procédures en règlement collectif de dettes ou de médiation, les créances des bailleurs mais aussi les charges de copropriété soient honorées prioritairement.**

**Ne pas retenir un tel mécanisme ne peut qu'engendrer pour les personnes concernées, une discrimination supplémentaire à l'accès au logement.**

### Des mesures concrètes pour lutter contre les dettes de loyers et lutter contre surendettement

La plupart des contentieux locatifs trouve leur origine dans des impayés de loyers et charges. Il est clair qu'un certain nombre de locataires défaillants priorisent d'autres dépenses ou encore donnent la priorité dans des situations d'endettement à d'autres créanciers.

L'importance des arriérés locatifs dans le logement social ne peut aussi qu'interpeller alors même que les loyers y sont fixés en fonctions des revenus ! Ce devrait même être un point d'honneur dans le chef des locataires sociaux d'acquitter à temps et heure leurs loyers et charges.

Par ailleurs tout le monde peut admettre qu'il y a un droit au logement et qu'il est pri-

mordial, mais qui dit droits dit aussi obligations. Il est en outre important sur le plan sociétal que le maintien dans le logement soit une priorité, pour la stabilité des familles et des mesures prises en ce sens.

Il est de l'obligation des pouvoirs publics de conscientiser les locataires au règlement de manière prioritaire de leurs loyers et charges et pour le SNPC que des campagnes de sensibilisation soient mises en oeuvre.

Il sera rappelé que dans les programmes de nouvelles majorités régionales tant à Bruxelles qu'en Wallonie pour la législature 2014-2019, étaient prévues l'adoption de mesures pour lutter contre les arriérés de loyers.

### **Le SNPC et les bailleurs les attendent toujours !**

**C'est pourquoi le SNPC demande que soit repris dans le programme du prochain gouvernement fédéral à l'instar de ce qui était prévu dans le programme de la majorité sortante** *"une politique pro active en vue d'éliminer la problématique du surendettement. La banque de données de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP) sera ainsi étendue pour l'introduction de davantage de types de crédits non payés (énergie, télécom, impôt des personnes physiques, etc...) mais aussi les arriérés de loyers objectifs (suite à une condamnation définitive en justice) afin de protéger les locataires défaillants contre le surendettement".*

### **Poursuivre pénalement les situations de grivèlerie locative**

Le SNPC n'est nullement opposé aux sanctions pénales vis à vis des marchands de sommeil ou encore aux amendes administratives vis à vis des personnes qui donnent en location des biens qui ne répondent pas aux normes en matière de sécurité et de salubrité.

D'aucuns veulent aussi que des sanctions pénales soient prévues pour ces bailleurs qui expulseraient eux-mêmes et/ou sans titre ni droit des locataires.

L'article 23 de la Constitution consacre le droit au logement.

Mais qui dit droit au logement dit aussi devoirs pour celles et ceux qui en bénéficient et plus précisément au niveau du secteur locatif qu'il soit privé ou public, le règlement par les locataires de leurs loyers et charges. Comme le droit de propriété, le droit au logement n'est pas un droit absolu.

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

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

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

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

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

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

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



Loin de nous l'intention de vouloir fustiger ce type de situation qui relève des aléas de la vie et qui devra à un moment donné trouver une solution exclusivement dans la sphère civile.

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

Ce type de comportement mérite d'être sanctionné pénalement.

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

> celui qui sachant qu'il est dans l'impossibilité absolue de payer, se sera fait servir, dans un établissement à ce destiné, des boissons ou des aliments qu'il y aura

consommé en tout ou en partie, se sera fait donner un logement dans un hôtel de voyageurs ou une auberge, ou aura pris en location une voiture de louage.

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

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

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

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



## La législation en matière de baux à ferme en Région wallonne

En matière de bail à ferme, le SNPC entend faire siennes les revendications émises par NTF, association de défense des propriétaires ruraux et forestiers de Wallonie mais de mettre plus en exergue les points suivants :

- > L'évolution des coefficients de fermage ces trois dernières années (à la baisse) n'est pas acceptable. La méthode de calcul retenue est tout à fait défavorable aux bailleurs.

Le SNPC demande dès lors la réactivation d'une seule et unique commission paritaire composée de représentants des propriétaires et de représentants des agriculteurs, compétente pour fixer les coefficients de fermage sur la totalité du territoire de la Wallonie.

- > suppression des discriminations entre

bailleurs et locataires pour les conditions relatives à l'exploitation personnelle.

- > autoriser la prise en charge du précompte immobilier par le locataire.
- > la durée maximale du bail à ferme à quatre périodes de 9 ans, soit 36 ans au total, doit inclure la ou les périodes relatives à la cession privilégiée, de manière cumulative, et ainsi empêcher les baux à ferme pour une durée supérieure à 36 ans, sauf à convenir d'un nouveau bail à ferme avec le propriétaire moyennant son accord écrit.
- > extension de la notion d'entreprise aux terres et autres immeubles soumis au bail à ferme de manière à supprimer la discrimination entre les biens affermés détenus par un bailleur et ceux détenus par un agriculteur actif ou retraité.

## Une réelle prise en compte par les pouvoirs publics des aspects sociaux et logement de la copropriété

Nous nous sommes déjà étendus sur cette problématique dans l'introduction ci-avant et sur les raisons qui justifient que les pouvoirs publics prennent réellement en compte les attentes et les craintes des copropriétaires.

La multiplication des contraintes légales sous différents aspects (ascenseurs, sécurité incendie, etc.) vont nécessiter de la part de nombre de copropriétés des investissements importants et les copropriétaires concernés ne vont pas avoir nécessairement les moyens de suivre. Nous pourrions aussi aborder les investissements économisateurs d'énergie.

Sur base des dernières données cadastrales, il y a en Belgique 183.000 immeubles en copropriété ou assimilé. Si au niveau de ces derniers l'âge moyen est moins avancé que celui des maisons, il n'en demeure pas moins que 50% de ces immeubles datent d'avant 1970. Cela donne une idée des importants travaux de mise à niveau qui les attendent et ce sous différents aspects.

Par ailleurs, à l'heure actuelle pour différentes raisons et notamment de compréhension du système de la copropriété, les banques se montrent réticentes ou à tout le moins peu intéressées de prêter aux copropriétés.

**Le SNPC demande une réelle prise en compte par les pouvoirs publics des aspects sociaux et logement de la copropriété et l'arrêt de plans d'actions pour lesquels il met à disposition son expertise.**

**La reconnaissance des copropriétés comme des consommateurs à part entière, ou à tout le moins l'extension de certaines mesures de protection des consommateurs aux copropriétés d'une part et d'autre part la mise en œuvre d'actions de contrôle tant de l'Inspection économique que de l'Autorité belge de la concurrence pour mettre un terme au commissionnement illégal d'un certain nombre de syndics et permettre le plein jeu de la concurrence entre fournisseurs de copropriétés.**

Si le SNPC se félicite d'avoir vu aboutir une nouvelle évaluation de la loi sur la copro-

priété avec différentes modifications à la législation et l'adaptation d'un privilège en faveur des copropriétés, il regrette vivement le manque total d'écoute de la majorité fédérale sortante à d'autres de ses demandes et pourtant de bon sens et sans coût pour les finances publiques.

**Pourtant elles pourraient avoir un impact certain sur le pouvoir d'achat des copropriétaires d'autant plus quand on connaît les importants investissements auxquels les copropriétés doivent faire face notamment en matière de défi énergétique.**

Dans le cadre de sa lutte contre le commissionnement illégal de certains syndics, le SNPC-NEMS a demandé au ministre de l'Economie et des consommateurs d'une part de prendre diverses initiatives pour assurer la protection des copropriétés et des copropriétaires, et d'autre part d'inviter l'Inspection économique à mener une enquête auprès de différents fournisseurs de copropriétés (voir notamment les ascensoristes et les fournisseurs d'énergie).

Suite à des questions parlementaires, le Ministre a répondu :

*« Je suis en effet au courant du dossier ; le SNPC m'a adressé plusieurs lettres en cette matière. Entre-temps, une réponse a été donnée. Je n'ai pas demandé à rencontrer l'organisation en question pour une simple raison : **une copropriété n'est pas un simple consommateur. Au sens du Code de droit économique, ne peut-être consommateur qu'une personne physique, tandis qu'une copropriété est, dans les conditions du Code civil, une personne morale.** La problématique tombe donc en dehors de mes compétences.*

*D'ailleurs, un litige entre une copropriété et son syndic est de nature civile et peut donc être porté devant le juge.*

*L'exercice d'une activité de syndic est réservé aux agents immobiliers et à d'autres professions soumises à un code déontologique.*

*La législation en la matière relève du ministre en charge des classes moyennes*

et des PME : celle-ci ne constitue pas une base légale autorisant l'Inspection économique à agir. En ce qui concerne les règles en matière de concurrence économique, leur application est assurée par l'Autorité belge de la concurrence qui agit en toute indépendance. Dans les matières qui tombent sous mes compétences, il n'y en a aucune qui me donne le pouvoir de charger l'Inspection économique d'une enquête pénale ».

Concernant le commissionnement illégal de certains syndicats, il faut prendre conscience **qu'il fausse complètement la concurrence entre les fournisseurs potentiels, encourageant – en raison des commissions versées – les syndicats bénéficiaires à rester chez tel ou tel fournisseur.**

Les copropriétés concernées et leurs copropriétaires *in fine* sont gravement lésés par ce type de pratique qui a pour effet d'accroître leurs charges dès lors qu'il faut bien que « quelqu'un » paye les commissions dont question.

**Au-delà de l'illégalité de ce commissionnement (en dehors de toute information à l'assemblée des copropriétaires), il est évident que cette pratique de commissionnement rentre dans le champ d'application des articles 504bis et 504ter du Code pénal sur la corruption privée.**

Le SNPC demande dès lors :

- > **La reconnaissance des copropriétés comme des consommateurs à part entière, ou à tout le moins l'extension de certaines mesures de protection des consommateurs aux copropriétés.**
- > **La mise en œuvre d'actions de contrôle tant de l'Inspection économique que de l'Autorité belge de la concurrence pour mettre un terme au commissionnement illégal d'un certain nombre de syndicats et permettre ainsi le plein jeu de la concurrence entre fournisseurs de copropriétés.**

### **Surveillance de l'évolution du dossier de mise en conformité des ascenseurs et facilitation de la mise en concurrence des ascensoristes**

Le SNPC suit de près le dossier de la mise à niveau des ascenseurs dénonçant l'entente manifeste entre les grands ascensoristes. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs fait l'objet d'importantes amendes au niveau européen (voir encadré).

Le SNPC a obtenu par le passé :

- > d'une part que les délais pour la mise à niveau des ascenseurs fassent à nouveau l'objet d'un report
- > d'autre part que les travaux à réaliser fassent l'objet d'une étude de risques spécifique pour éviter des frais inutiles et notamment par la recherche de solutions équivalentes.

Il faut cependant être vigilant car les grands ascensoristes s'opposeraient au maintien des rideaux de cellules et feraient du lobbying en ce sens auprès d'AGORIA et du SPF Economie.

Si les mesures qu'ils préconisent devaient passer cela serait à nouveau particulièrement coûteux pour les copropriétés et les copropriétaires.

Pour les dizaines de milliers d'ascenseur mis en conformité avec un ou deux rideaux, il faudrait alors démonter ce qui a été fait pour refacter une ou deux nouvelles portes ! S'il n'est pas possible techniquement de placer une porte (on parle probablement de milliers d'ascenseurs), ils devront donc purement et simplement être mis à l'arrêt !

Et ne perdons pas de vue les ascenseurs historiques pour lesquels dans un souci de défense du patrimoine et de l'esthétique des immeubles concernés, des mesures spécifiques doivent être retenues.

Il faut aussi maximaliser la mise en concurrence entre les ascensoristes et ce pour faire baisser les prix. De l'expérience du SNPC, le différentiel de coût entre une mise en concordance faite par un des grands ascensoristes classiques et des sociétés moins importantes est de 30% au moins.

Une attention toute particulière doit aussi être de mise pour lutter contre le commisionnement illégal de certains syndicats qui fausse la concurrence. Des exemples médiatiques récents ont mis en exergue ce type de pratiques inacceptables.

Il faut également permettre la résiliation annuelle des contrats d'entretien des ascenseurs ou à tout le moins considérer les copropriétés comme des consommateurs ordinaires en n'oubliant pas que pour l'essentiel les copropriétés sont composées de logements et derrière des consommateurs individuels personnes physiques.

**C'est pourquoi le SNPC demande:**

- > **aux autorités compétentes de rester vigilantes sur ce dossier pour éviter que par leur lobbying les ascensoristes ne réimposent leurs vues en matière de mise à niveau des ascenseurs avec des coûts hors de proportion en regard de l'objectif de sécurisation poursuivi.**
- > **d'une manière ou d'une autre limiter la durée des contrats d'entretien des ascenseurs dans les copropriétés à un an maximum.**

### **Commission européenne Entente illicite – Ascensoristes – 2007 – Amendes importantes**

Rappelons qu'en 2007, la Commission européenne infligeait une amende d'un milliard d'euros aux quatre premiers fabricants mondiaux d'ascenseurs pour entente sur les prix – SCHINDLER déjà concerné

En 2007, la Commission européenne a condamné les quatre premiers fabricants mondiaux d'ascenseurs pour une entente illicite en Allemagne et au Bénélux ayant duré «au moins» entre 1995 et 2004.

L'allemand ThyssenKrupp s'était vu infliger la facture la plus lourde (480 millions d'euros), suivi de l'américain Otis (225 millions), du suisse Schindler (144 millions) et du finlandais Koné (142). Le japonais Mitsubishi, impliqué uniquement aux Pays-Bas a du quant à lui payer 1,8 million d'euros.

Selon les pays, les périodes et les entreprises, ces sociétés ont truqué des appels d'offre, fixé les prix ou se sont partagé

les marchés. La Commission leur reproche notamment d'avoir présenté des offres délibérément trop chères, afin de donner l'impression qu'une véritable concurrence s'exerçait et alors qu'ils avaient déjà décidé qui d'entre eux l'emporterait.

Selon la Commission, cette entente a permis «de maintenir des prix beaucoup plus élevés que si une véritable concurrence s'était exercée», et ce tant pour les escalators des gares et des centres commerciaux, que pour les ascenseurs installés dans les immeubles privés et les institutions. La Commission avait elle-même été flouée.

Et la Commissaire européenne à la Concurrence de l'époque Nelly KROES de s'exprimer comme suit :

« Il est scandaleux que les coûts de construction et d'entretien de bâtiments, y compris d'hôpitaux, aient été artificiellement gonflés par ces ententes. Le préjudice occasionné par cette entente durera de nombreuses années,

car celle-ci a porté non seulement sur la fourniture initiale, mais également sur l'entretien ultérieur des ascenseurs et des escaliers mécaniques: il faudrait que, pour ces sociétés, le souvenir laissé par cette amende dure tout aussi longtemps ».

Selon elle toujours, ces contrats d'entretien font que cette entente pourrait produire des effets «pendant vingt à cinquante ans».

Mais un expert du secteur avait affirmé que cet argument ne tenait pas debout car les contrats de maintenance sont d'une durée moyenne de trois ans. Il est donc «impossible» que les effets se prolongent si longtemps.

A l'époque Madame KROES avait incité les entreprises et particuliers lésés à réclamer au civil des dommages et intérêts, s'ils ne parvenaient pas à renégocier leur contrat de maintenance.



**Etendre aux syndicats non professionnels ou à des personnes copropriétaires rendant de menus services dans leur copropriété les 500 € non taxés par mois ou à tout le moins leur permettre de bénéficier des dispositions en matière de bénévolat volontariat (montant que les bénévoles dans les ASBL et associations de fait peuvent percevoir sans problèmes fiscaux ou sociaux (1.600 €/ an).**

**Le SNPC trouve plus qu'opportun dans une approche collaborative de l'économie que la mesure adoptée en 2017 (500 € non taxé par mois) puisse aussi concerner les copropriétaires qui dans leur résidence acceptent d'exercer la fonction de syndic ou encore qui rendent de menus services.**

La législation sur les agents immobiliers permet à un copropriétaire d'être syndic dans un immeuble dans lequel il est propriétaire d'un lot.

Dans la plupart des cas, le-dit copropriétaire

exerce cette tâche gratuitement mais il faut bien admettre que dans certains immeubles cela peut nécessiter un engagement plus conséquent et d'être dès lors défrayé. Aujourd'hui cela prend la forme de remboursement de frais.

Cela pourrait aussi être un élément motivant pour certains copropriétaires à s'engager dans ce type de tâche et revenir aussi moins cher à la collectivité pour réduire ainsi les charges des occupants d'immeubles à appartements multiples qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Les montants mensuels auxquels nous pensons en regard du max de 500 € autorisés dans l'article ne devraient pas dépasser en moyenne les 200 €.

A tout le moins le SNPC demande que les mesures en matière de bénévolat volontariat puissent bénéficier également aux copropriétés.



## De quelques revendications particulières

### A) LA PROBLÉMATIQUE DES PETITS LOGEMENTS.

Ces dernières années, les Autorités publiques et principalement communales ont fait la chasse aux petits logements, à tort ou à raison, d'une part pour des motifs de qualité de logement et d'autre part pour des motifs urbanistiques et pour limiter sur leur territoire les petits logements préférant aussi privilégier des logements familiaux.

Plus personne ne peut ignorer cela aujourd'hui dans le cadre d'investissements immobiliers à réaliser.

**Le SNPC regrette cependant que les mesures mises en œuvre ne le soient pas toujours avec le discernement voulu en voulant par exemple d'une part imposer à des immeubles anciens les mesures incendie applicables aux immeubles neufs et d'autre part en oubliant que certains de ces logements ont été acceptés de longue date par les Autorités communales, à tout le moins en Région wallonne, par l'octroi des permis de location et/ou la perception de la taxe sur les petits logements.**

Par ailleurs, les petits logements répondent à une demande soit de personnes à faibles revenus, soit d'étudiants et mentionnons ici les villes universitaires ou qui accueillent des grandes écoles.

Dès lors en faisant la « chasse » sans discernement aux petits logements, cela aura pour effet de diminuer l'offre en la matière et d'augmenter les loyers et ce d'autant plus si les contraintes imposées en termes de travaux sont conséquentes.

**Le SNPC réclame une politique nuancée en matière de petits logements et plus précisément dans le cadre des demandes de renouvellement des permis de location en regard des situations admises par les Autorités communales. Il en va de même pour ce qui est des travaux à imposer toujours dans le cadre de ces demandes de renouvellement.**

### B) LES IMMEUBLES INOCCUPÉS

Un point souvent mis en exergue pour fustiger les propriétaires privés est celui des immeubles inoccupés qui de ce fait négligeraient de mettre sur le marché des biens permettant d'une part de rencontrer les préoccupations en logement d'un certain nombre de nos concitoyens et d'autre part de faire diminuer le coût du logement (loyers).

Dans un tel contexte, le SNPC ne s'est jamais opposé aux mesures prises pour lutter contre ce phénomène tout en contestant son ampleur mais aussi en attirant l'attention des pouvoirs publics sur le fait que nombre de mesures préconisées ou mises en œuvre par eux peuvent amener un certain nombre de propriétaires à préférer laisser leurs biens vides.

Il en va ainsi de l'ensemble des mesures visant à déresponsabiliser les locataires de leurs obligations qu'il s'agisse du règlement de leurs loyers ou encore le non entretien des biens donnés en location.

Par ailleurs, le SNPC ne peut qu'être interpellé par l'exonération de droit et de fait dont bénéficient les immeubles publics inoccupés, cela en devient même un phénomène culturel. Et de mentionner :

- > L'exonération de droit, encore aujourd'hui dans certains règlements taxes communales des immeubles publics de la taxe sur les immeubles inoccupés
- > l'exonération de fait car si même, les règlements communaux les y soumettent, aucune mesure concrète n'est prise pour les taxer
- > en Région wallonne, alors même que le

**LES PROPRIÉTAIRES PUBLICS  
NE SONT PAS SOUMIS AUX  
AMENDES ADMINISTRATIVES  
VISANT LES PROPRIÉTAIRES**

Code du Logement le prévoit, rares sont les communes qui tiennent un registre des immeubles publics inoccupés quels qu'en soient les propriétaires

- > les propriétaires publics ne sont pas soumis aux amendes administratives visant les propriétaires de ces biens ou encore essaient de s'y soustraire.

**Le SNPC réclame dès lors que des mesures concrètes soient prises pour enfin soumettre les immeubles publics inoccupés quels qu'en soient les propriétaires à l'ensemble des mesures existantes pour éliminer les immeubles inoccupés et sanctionner leurs propriétaires.**

### C) LA RÉGLEMENTATION INCENDIE

Il faut aujourd'hui constater une certaine cacophonie au niveau des normes incendie applicables avec des chevauchements de compétences : Fédéral, Régions et Communes.

Ceci sans compter sur les initiatives des services d'incendie qui créent leurs propres normes que les Bourgmestres et les Communes, de peur de voir leur responsabilité un jour engagée, cautionnent sans esprit critique ou à tout le moins, sans perception de la proportionnalité.

Ce n'est pas le SNPC qui va contester l'adoption de mesures en matière de sécurité incendie mais il faut savoir garder sans compter un besoin évident de cohérence en regard des normes actuelles.

**Le SNPC demande dès lors l'adoption - et que les différents niveaux de pouvoir se mettent d'accord entre eux - de normes incendie applicables de manière homogène et en ne perdant pas de vue la proportionnalité nécessaire et l'importance des coûts que cela peut engendrer.**

### D) DAVANTAGE DE SÉCURITÉ JURIDIQUE SUR LE PLAN URBANISTIQUE

La matière de l'urbanisme est elle aussi régionalisée et pour les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale, le SNPC formule les revendications qui suivent.

#### Région wallonne

Le SNPC souhaite mettre un terme à l'insécurité juridique en matière d'urbanisme, obligeant les propriétaires à produire des permis d'urbanisme pour des travaux effectués il y a parfois plus d'un siècle :

- > **créer un registre des permis d'urbanisme.**

Ce registre aurait comme avantage de répertorier une fois pour toutes, et au fur et à mesure, tous les permis d'urbanisme octroyés et d'être consultable à la fois tant par les administrations que par toute personne intéressée et qui en ferait la demande.

Actuellement en Région wallonne, en vertu des dispositions en matière de publicité administrative, et sur base du Code de l'Environnement, toute personne intéressée peut solliciter auprès de l'autorité administrative copie d'une décision de permis d'urbanisme. Mais il faut en faire la demande et cela prend parfois du temps. Il serait donc utile de pouvoir avoir un accès direct à une telle base de données (sous certaines conditions bien entendu), à l'instar de ce qui est prévu pour les notaires.

- > **fixer à 30 ans maximum le délai en matière de délits d'urbanisme**

Sans préjudice des améliorations déjà intervenues en Région wallonne avec l'adoption du Code de développement territorial (présomption irréfragable de conformité pour tous les actes et travaux réalisés avant le 1er mars 1998, suppression de l'infraction de maintien de travaux réalisés sans permis 10 ou 20 ans après leur achèvement et amnistie pour les travaux antérieurs au 21 avril 1962), poursuivre de manière encore plus large la prescription de travaux infractionnels au terme d'un délai de 30 ans. (...)

On suppose ainsi, que passé ce délai, il y a prescription sur les travaux effectués car ils ont été intégrés dans l'environnement urbanistique de l'immeuble et ne portent plus (ou n'ont même jamais porté) préjudice. La notion de préjudice restant à l'appréciation du juge en charge du dossier.

Toutefois, tant que la commune où est situé le bien n'a pas établi de registre des permis, il appartiendra à l'autorité administrative



d'apporter la preuve de l'existence d'une infraction pour des actes ou travaux dont le propriétaire ou l'utilisateur n'est pas en possession des autorisations requises.

Dans le cas où ce registre n'est pas établi, les actes et travaux infractionnels se prescrivent :

- > après 10 ans lorsqu'ils sont visibles de la voie publique et qu'ils ne causent aucun préjudice direct,
- > après 20 ans lorsqu'ils ne sont pas visibles de la voie publique et qu'ils ne causent aucun préjudice direct,
- > après 30 ans dans toutes les autres situations.

Dans le cas où ce registre est établi, les actes et travaux se prescrivent par trente ans.

Il appartient au propriétaire ou à l'utilisateur des biens litigieux d'apporter la preuve de l'ancienneté des actes et travaux et de la date de leur réalisation.

Les délais ci-dessus sont prorogés pour une période supplémentaire de 10 ans, à chaque fois que les travaux ou actes accomplis en

infraction ont été verbalisés et notifiés aux propriétaires concernés.

Aucune prescription n'est toutefois admise pour des actes et travaux réalisés en infraction avec un arrêté de classement, ou pour les actes et travaux qui portent gravement atteinte à la sécurité et à la santé des personnes.

### **Région de Bruxelles Capitale**

- > faire fonctionner le site régional « NOVA » regroupant l'ensemble des permis d'urbanisme qui sont susceptibles d'être ou qui ont été soumis à l'avis de la commission de concertation, de manière à assurer une sécurité d'information relative aux permis délivrés ainsi que ceux dont la demande est en cours d'examen.
- > la négligence de l'administration dans la conservations des anciens permis d'urbanisme ou la perte de tout ou partie des dossiers d'urbanisme ne peut pas porter préjudice aux propriétaires successifs d'un bien immobilier.
- > faire fonctionner les administrations com-

## LES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME DOIVENT RECEVOIR UNE PORTÉE JURIDIQUE SUFFISANTE DE MANIÈRE À SÉCURISER LES ACQUÉREURS DE MANIÈRE INDISCUTABLE

munales ainsi que l'administration régionale en exigeant le respect des délais pour la délivrance :

- des permis d'urbanisme
  - des renseignements d'urbanisme
  - à défaut, des sanctions financières doivent être possibles correspondant à la perte de revenus des propriétaires qui restent dans l'attente d'un permis ou de renseignements d'urbanisme au-delà de la durée légale.
- > uniformisation des interprétations diverses et variées relatives à la notion d'actes et travaux dits « de minime importance » dispensés de délivrance de permis d'urbanisme.
- > les renseignements d'urbanisme doivent recevoir une portée juridique suffisante de manière à sécuriser les acquéreurs de manière indiscutable et les éventuelles observations de l'administration doivent être motivées, de manière à permettre aux propriétaires incriminés de se défendre.
- > En tenant compte des particularités relatives à la Région de Bruxelles-Capitale, il doit être possible d'envisager l'introduction de règles de prescription comme c'est déjà le cas actuellement en Flandre et en Wallonie.
- > Les procédures relatives aux biens qui se retrouvent sur la liste de sauvegarde doivent être moins longues, de manière à clarifier la situation de ces propriétaires qui sont dans l'incertitude et la procédure de délivrance des permis doit être plus rapide, de manière à permettre aux propriétaires qui s'estiment lésés par la lenteur de l'administration, de solliciter une indemnisation pour la perte de revenus.

- > les propriétaires de biens qui sont sur la liste de sauvegarde durant une période supérieure à trois ans et les propriétaires de biens protégés comme monument ou site historique, doivent pouvoir transmettre ces immeubles en exemption de droits d'enregistrement ou de droits de succession.
- > L'avis de la Commission des Monuments et Sites doit être susceptible de recours en « opportunité » et non pas seulement en « légalité ».
- > les propriétaires de biens classés doivent pouvoir être indemnisés pour la perte de revenus découlant du classement de leurs biens.

### **E) STOP À LA MULTIPLICATION DES CONTRAINTES À CHARGE DES PROPRIÉTAIRES EN GÉNÉRAL ET UNE APPROCHE RAISONNÉE DES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES**

Le SNPC ne peut que constater la multiplication ces dernières années de nouvelles contraintes à charges de propriétaires. Il ne se passe plus « 6 mois » sans qu'il soit question d'un nouveau permis ou d'une nouvelle attestation pour ceci ou pour cela avec la nécessité de faire intervenir des professionnels avec le coût en découlant.

Par ailleurs, il y a tous les défis environnementaux et le SNPC entend à ce sujet s'inscrire dans une démarche pro active et inciter ses membres et les propriétaires en général à prendre les mesures voulues. Mais à nouveau tout cela a un coût.

L'ensemble de ces coûts s'ils ne sont pas appréhendés dans le temps va avoir pour effet un accroissement certain du prix du logement pour nos concitoyens que ce soit en termes de coût de construction, de rénovation, d'achat et de location.

**Le SNPC en appelle dès lors les pouvoirs publics à avoir en la matière une approche raisonnée et qui tienne compte du pouvoir d'achat de nos concitoyens. ■**