

# 26 MAI LE CHOIX VOUS APPARTIENT !



*Patrick Willems,  
Secrétaire général  
du SNPC-NEMS*

Depuis plus de 40 ans, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires n'a de cesse d'agir au niveau de nos responsables politiques pour les interpellier et relayer vos préoccupations de propriétaires, de bailleurs et de copropriétaires.

**A** ce titre, les élections du 26 mai prochain revêtent une importance capitale. Pour la deuxième fois consécutive, les citoyens désigneront leurs représentants pour trois niveaux de pouvoir : les Régions, le fédéral et l'Europe ! Comme vous l'avez vu dans notre édition du Cri du mois d'avril, le SNPC a travaillé

pour établir un « cahier de revendications » qui a bien entendu été transmis aux différents partis politiques. Celui-ci définit ce qui nous semble prioritaire pour les cinq années à venir mais n'exclut bien entendu pas d'autres problématiques auxquelles nous ne manquerons pas d'être attentifs.

## 7 questions ... et des règles claires !

Parallèlement à cette première démarche, nous avons voulu vous proposer un outil, sous la forme d'un questionnaire, pour vous permettre d'éclairer certains points et d'affiner ainsi votre (vos) choix futur(s) dans les urnes.

Le questionnaire auquel nous avons soumis les différents partis politiques se veut objectif et fait appel à votre seul jugement, en fonction de vos sensibilités. Pour cela, il nous a fallu établir quelques règles claires et transparentes :

- 1) Nous avons choisi d'interroger toutes les formations politiques disposant d'au moins un groupe parlementaire officiellement reconnu dans une assemblée parlementaire. Il y en a cinq et nous vous présenterons les réponses dans l'ordre alphabétique des partis : le cdH, DéFI, Ecolo, le MR et le PS.
- 2) Ces cinq formations politiques se sont vues soumettre nos 7 questions le même jour et disposaient du même délai de réponse.
- 3) Chaque question était précédée d'une petite explication que vous trouverez vous aussi dans les pages suivantes.
- 4) La réponse à chaque question était limitée à un nombre de caractère défini.

Les règles étant maintenant connues, je vous souhaite une bonne et attentive lecture. Le choix vous appartient !

## ATTENTION

L'échéance importante que constituent les élections du 26 mai nous impose de **reporter le CRI de JUIN au mois de JUILLET**. Ceci afin de pouvoir tenir compte de la situation post-électorale dans nos articles.



# 1.

## Taxation des loyers réels

Comme le monstre du Loch Ness, la taxation des loyers réels de biens donnés en location à des fins de logement revient régulièrement sur le tapis, d'aucuns soutenant qu'il y aurait encore du gras à prendre de ce côté-là alors même que l'immobilier est déjà largement taxé au travers de la taxation des revenus et du patrimoine avec le précompte immobilier, la taxation à l'IPP cumulée aux revenus professionnels, les droits de donation, de succession et d'enregistrement, la taxation des plus-values en cas de revente dans les 5 ans etc.....(voir notre cahier de revendications)

### Votre parti est-il favorable à la taxation des loyers réels ?



cdH

**× NON**

Nous ne sommes pas favorables au stade actuel à l'instauration d'une taxation des loyers réels car il existe déjà plusieurs contributions fiscales qui, cumulées, imposent de manière importante les recettes locatives, surtout pour les logements dont le revenu cadastral est élevé.



DéFI

**× NON**

En s'inspirant du modèle en vigueur aux Pays-Bas, DéFI propose que les revenus issus du travail et ceux issus du patrimoine soient imposés selon deux systèmes distincts (deux boîtes). Les revenus mobiliers et immobiliers (déduction faite des dépenses liées au bien et du précompte immobilier), sont globalisés et imposés au taux forfaitaire de 30%, calculé selon un rendement théorique progressif.

**ecolo** Ecolo

**✓ OUI**

Pour moderniser la fiscalité immobilière pour la rendre plus juste par une actualisation du RC ou le remplacement de la base imposable, sans augmenter le prélèvement global actuel pour : viser des objectifs d'équité fiscale, améliorer l'accès financier au logement, diminuer la consommation d'énergie, améliorer la qualité des logements anciens, soutenir la politique d'aménagement du territoire.



MR

**× NON**

Nous ne sommes pas favorables à l'augmentation de la taxation sur l'immobilier. Afin de diminuer la pression fiscale, le MR veut élaborer un plan visant à terme à supprimer le précompte immobilier pour le propriétaire qui habite dans son logement. Dans 1<sup>ère</sup> phase, afin de soutenir les propriétaires, le MR propose d'introduire un abattement de 500€ sur le précompte immobilier pour l'habitation.



PS

**× NON**

La réforme de l'IPP que le PS propose ménage un équilibre afin de ne pas préjudicier les petits propriétaires qui investissent dans l'immobilier pour avoir une garantie de revenus complémentaires pour le futur. Le PS propose de maintenir le régime actuel de taxation des revenus locatifs afin de favoriser les placements sûrs pour les citoyens.

# 2.

## Taxation sur les successions, donations et ventes immobilières

Selon la dernière étude « Taxation Trends in the European Union », la Belgique est classée première au rang de la taxation des successions, donations et ventes immobilières. Bruxelles et la Wallonie connaissent des taux qui vont jusqu'à 80 % sur les successions, ce qui est un record mondial.

**Votre parti s'engage-t-il à une diminution de cette taxation et cela figure-t-il dans votre programme ?**



cdH



OUI

Sous l'impulsion du cdH, les droits de donations et de successions pour le conjoint survivant ont été revus à la baisse ces dernières années, tant à Bruxelles qu'en Wallonie. Le cdH souhaite poursuivre cette évolution et propose une diminution de droits de donation et des droits de succession si l'héritier signe un contrat de location pendant quinze ans avec une agence immobilière sociale (AIS).



DéFI



OUI

Pour DéFI, la concurrence fiscale entre les différentes Régions ne peut continuer. Il ne peut être valablement admis que les montants des droits de succession diffèrent en fonction du dernier domicile effectif ou du siège du patrimoine du défunt. Il est urgent d'harmoniser les règles fiscales entre Bruxelles, la Wallonie et la Flandre.

 Ecolo



NON

Nous voulons néanmoins étudier la possibilité d'établir une portabilité en matière de droits d'enregistrement, pour faciliter l'accès à la propriété, et faciliter la transmission de PME à des repreneurs ou à des héritiers.



MR



OUI

Le gouvernement Borsus a réformé les successions/donations en exonérant le conjoint survivant de droits de succession sur l'habitation et en diminuant le nombre de tranches, taux et lignes. Le MR veut poursuivre la diminution des taux et le nombre de tranches et supprimer le taux de 30 % en ligne directe, entre époux et entre cohabitants et les taux de droits de succession de plus de 50 %.



PS



OUI

Pour le PS, il convient de revoir les droits d'enregistrement et les droits de successions afin de répondre aux préoccupations des citoyens, notamment en favorisant réellement l'accès à la propriété et en privilégiant l'adoption de comportements favorisant le développement durable et une moindre empreinte environnementale.

# 3.

## Dettes de loyer prioritaires dans les règlements collectifs de dettes

En matière de règlements collectifs de dettes et nonobstant des arriérés de loyers importants, des propriétaires bailleurs sont contraints de conserver leurs locataires pour autant que ces derniers, sous le contrôle du médiateur, règlent les loyers et charges à venir. Pour les arriérés tant de loyers que de charges, les propriétaires sont aujourd'hui remboursés au prorata, comme les autres créanciers quels qu'ils soient dont les banques, organismes de crédit divers, etc...

Cela n'est évidemment pas de nature à favoriser les relations entre les uns et les autres.

Or tout le monde partage le fait que le droit au logement prévu à l'article 23 de la Constitution est un droit majeur. Il doit en aller de même des obligations corrélatives dont le règlement des loyers.

**Votre parti est-il disposé à soutenir le vote, dans les meilleurs délais, d'un projet ou proposition de loi visant à ce que les dettes de loyers soient réglées intégralement et prioritairement dans le cadre des plans d'apurement en matière de médiation de dettes (après bien entendu les dettes fiscales et sociales) ?**



cdH



**OUI**

Le cdH prévoit dans son programme de reconnaître légalement les loyers impayés comme une dette prioritaire sur les autres dettes liées à l'habitation (énergie, eau, télécommunications...) de sorte que dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, les loyers soient remboursés en priorité.



DéFI



**OUI**

DéFI rappelle que le contrat de bail fait naître des obligations dans le chef des deux parties, dont l'obligation de payer le loyer et les charges locatives. Il convient de s'inspirer du droit français qui prévoit, en son article L 333-1-1 du code de la consommation, que les créances des bailleurs sont traitées prioritairement à certaines autres créances. Cette mesure figure dans notre programme.

ecolo Ecolo



**NON**

Non, chaque situation doit pouvoir être analysée individuellement. Nous voulons néanmoins étudier de nouvelles formules de médiation permettant d'éviter des arriérés de loyers et d'améliorer la récupération de celles-ci.



SHUTTERSTOCK

**MR** MR

**✓ OUI** Les problèmes de paiement de loyers mettent des propriétaires dans des situations financières problématiques. Souvent les bailleurs ne mettent qu'un bien sur le marché de la location et ce sont souvent des pensionnés dont la location constitue un complément de pension. Des loyers non versés peuvent amener des situations où le bailleur a des arriérés de crédit pour le financement de son bien.

**PS** PS

**✗ NON** Une telle loi serait contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution. La discrimination entre créanciers privés qui résulterait d'une telle mesure ne pourrait être raisonnablement justifiée et serait donc source de discrimination. Le PS souhaite lutter contre le surendettement en informant le public sur les services de médiation de dettes déployés comme mesure préventive à l'endettement.

# 4.

## Problématique des arriérés locatifs

Tant dans les programmes de majorité en Région wallonne qu'en Région de Bruxelles Capitale, au niveau du logement, il était prévu l'adoption de mesures pour lutter contre les arriérés locatifs et permettre dans ce type de situations l'accélération des procédures.

Au final, dans le cadre des nouvelles législations en matière de baux, rien à ce sujet.

Il nous semble utile de rappeler qu'un bailleur met plusieurs mois pour voir son bien libéré en cas de non-paiement du loyer, si toutefois la procédure se déroule normalement et sans encombre ! Il n'est pas rare en effet de voir des reports d'audience ou encore un juge s'autoriser une clémence et octroyer un sursis supplémentaire au locataire en défaut de paiement.



**Quelle(s) initiative(s) comptez-vous prendre lors de la prochaine législature pour rencontrer la problématique des arriérés locatifs non seulement dans le logement privé mais aussi dans le logement public ?**



cdH

Le cdH est favorable à l'accélération des procédures judiciaires liés aux arriérés locatifs, par un raccourcissement des procédures et par un réinvestissement massif dans la Justice. Le cdH est également favorable à la mise en place d'un fonds régional de garantie locative qui jouerait un rôle supplétif afin d'assurer le bailleur contre les risques de loyers impayés ou de dégâts locatifs et se retournerait contre le locataire indélicat afin de récupérer les sommes dues.



DéFI

DéFI rejoint la préoccupation du SNPC en ce qui concerne l'insertion d'un article 508quater dans le Code pénal visant à sanctionner la grivèlerie locative. Il ne peut être admis qu'un locataire, de façon purement intentionnelle et répétitive, prenne un bien en location sans en honorer les loyers et charges.



ISTOCK

## **ecolo** Ecolo

Ecolo entend mettre en place un fonds de garantie locative à portée universelle dans chaque Région, qui est de nature à sécuriser le bailleur, sur base de plusieurs principes : constitution progressive de la garantie, portabilité en cas de déménagement, assurance d'indemnisation pour les bailleurs (dégâts locatifs, arriérés), gestion paritaire (pouvoirs publics, propriétaires et locataires).

## **MR** MR

Le gouvernement Borsus a prévu l'adoption dans le décret bail permettant le recours à l'arbitrage privé si les parties en conviennent après 1 litige. Il s'agit d'une mesure qui permettrait d'accélérer le traitement des litiges. Au fédéral, le MR souhaite accélérer les procédures civiles en limitant les audiences dont le seul but est de faire acter des reports ou des calendriers d'échanges de conclusions et en permettant que la mise en l'état soit réalisée par écrit. Nous voulons permettre que le retard locatif suite à 1 condamnation définitive en justice soit mentionné dans un fichier de la Centrale des crédits aux particuliers afin de protéger les propriétaires contre les mauvais payeurs.

## **PS** PS

Pour le PS, le non-paiement des loyers constitue un réel problème, tant pour les bailleurs publics que pour les bailleurs privés. Il s'agit d'un problème complexe qui recoupe des réalités variées mais qui généralement constitue un symptôme des difficultés financières des locataires. C'est pourquoi le PS veut améliorer le pouvoir d'achat des ménages et lutter contre le surendettement. Par rapport aux arriérés locatifs, le PS souhaite renforcer les missions de médiation, dès le premier mois de retard de loyer, afin que des mesures de paiement puissent être prises.



# 5.

## Lutte contre le commissionnement illégal de certains syndics de copropriétés

Pour le SNPC, la copropriété constitue dans les années à venir un enjeu important. Pour nombre de nos concitoyens, cela concerne leur patrimoine, leur logement et leur pouvoir d'achat. Au cours de la législature qui s'achève, des modifications importantes ont été apportées à la loi régissant la profession d'agent immobilier et notamment à propos des syndics professionnels et de leur encadrement. Cela devrait limiter les situations problématiques et gravement préjudiciables lors de détournements des fonds des copropriétés.

Par contre, malgré nos demandes répétées auprès du Gouvernement fédéral sortant, aucune mesure n'a été prise pour lutter contre le commissionnement illégal de certains syndics par exemple en imposant un contrôle accru des fournisseurs de copropriétés et notamment les ascensoristes par l'Inspection économique ou encore par l'Autorité de la Concurrence.

**Etes-vous prêts à lutter contre ce commissionnement illégal ?  
Quelle(s) mesure(s) proposez-vous ?**

 **Ecolo**

 OUI

Il est important que les syndics jouent correctement leur rôle de service et de conseil des propriétaires et des locataires, notamment dans la perspective d'une gestion en bon père de famille et d'une gestion écologiquement performante des biens. Pour cela, il faut renforcer les syndics qui respectent la légalité et exercent correctement leur mission.



**cdH**

 OUI

Le cdH est favorable au renforcement de la lutte contre le commissionnement illégal notamment via un contrôle accru des fournisseurs de copropriétés.



**DéFI**

 OUI

Pour DéFI, le principe de la libre concurrence entre les fournisseurs de copropriétés doit être une priorité. La mise en œuvre d'actions de contrôle, tant de l'Inspection économique que de l'Autorité belge de la concurrence, doit être renforcée afin de mettre un terme au commissionnement illégal de certains syndics. DéFI plaide enfin pour un renforcement des moyens humains et financiers au sein de l'Inspection économique et de l'Autorité belge de la concurrence.



**MR**

 OUI

La majorité a voté la loi concernant l'organisation de la profession d'agent immobilier. Les premiers impacts concrets des modifications législatives devraient bientôt se voir. Pour le commissionnement illégal, les propriétaires doivent être mieux protégés face aux syndics indécents. En cas de soupçon de commissionnement, l'Inspection économique doit intervenir en faisant systématiquement une enquête auprès de l'entreprise qui paie la commission au syndic ou aux entreprises apparentées au syndic.



**PS**

 OUI

Le PS souhaite lutter contre le commissionnement illégal de syndic dans la mesure où celui-ci peut affecter le pouvoir d'achat des copropriétaires. C'est pourquoi nous souhaitons étudier la possibilité d'un renforcement du contrôle des fournisseurs de copropriété et des syndics.

# 6.

## Reconnaissance des copropriétés en tant que consommateurs

Aujourd'hui les copropriétés – et en fait derrière celles-ci les copropriétaires, personnes physiques individuelles – ne sont pas reconnues comme des consommateurs avec les protections qui en découlent, notamment pour la durée des contrats. Conséquence de cela, à titre exemplatif, si un ascensoriste ne peut conclure un contrat de plus d'un an avec une personne physique consommateur, par contre ceci est possible avec les copropriétés. Les grands ascensoristes ont dès lors tendance à vouloir bloquer les copropriétés dans les contrats de longue durée (5 ans, 10 ans) ne permettant pas à ces dernières de faire jouer la concurrence que ce soit au niveau des contrats d'entretien ou des contrats de travaux de mise en conformité.

Pour le SNPC, les copropriétés composées principalement de copropriétaires – personnes physiques – doivent pouvoir être assimilées à des consommateurs lambda et bénéficier à ce titre des mêmes protections.

**Votre parti est-il prêt à s'engager pour une reconnaissance des copropriétés en tant que consommateurs ? Comment ?**



cdH



**OUI** Le cdH propose de faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger les petits copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndicats au bénéfice des particuliers.



DéFI



**OUI** DéFI propose de transposer le jugement de la Justice de paix de Sprimont du 22 octobre 2015 – qui précise que si l'IPI ne poursuit pas une mission de protection des consommateurs, il n'en demeure pas moins que cette mission constitue le corollaire de tout ordre professionnel – aux copropriétés, et ce, afin de permettre à ces dernières de bénéficier des mêmes protections que les consommateurs.

**écolo Ecolo**



**OUI** Il y a là une rupture d'égalité qui apparaît non fondée. Il s'agit de modifier les législations qui le requièrent, dans la même logique de l'action collective en Justice qu'Ecolo défend. Les copropriétés doivent avoir les mêmes droits que les consommateurs individuels.



MR



**OUI** Le MR est conscient des pratiques de marché contraires aux usages honnêtes qui existent et nous souhaitons y apporter 1 réponse. Les copropriétés sont généralement composées de particuliers qui disposeraient des protections accordées aux consommateurs s'ils agissaient à titre individuel. Les copropriétés doivent être reconnues comme 1 collectivité de consommateurs et bénéficier de mêmes droits.



PS



**OUI** Le PS est favorable à la reconnaissance des copropriétaires en tant que consommateurs afin d'élargir leur protection notamment en ce qui concerne la durée des contrats avec les fournisseurs. Cependant cette mesure ne peut s'appliquer qu'aux copropriétés qui rassemblent uniquement des personnes physiques se chargeant elles-mêmes de la gestion de leur immeuble sans avoir recours à un syndic.

# 7.

## Vos propositions

Enfin, et pour compléter les informations à communiquer à nos membres, pourriez-vous nous faire part de deux propositions sur lesquelles vous souhaitez les rendre attentifs : une pour les propriétaires bailleurs et une pour les copropriétaires.

### Une proposition pour les propriétaires-bailleurs



cdH

Sous l'impulsion du cdH, les aides pour des travaux économiseurs d'énergie ont été rendues accessibles aux bailleurs. Nous considérons qu'il y a urgence à soutenir la rénovation des bâtiments et proposons pour y arriver de renforcer le montant de ces primes, de supprimer le délai de 10 ans pour bénéficier d'une TVA à 6% sur la rénovation relative à la performance énergétique et d'octroyer également aux bailleurs des prêts à taux zéro.



DéFI

En Région bruxelloise, DéFI propose d'instaurer un système de bonus du précompte immobilier lié au niveau de performance énergétique du bien. Une réduction progressive du PRI de tous les immeubles dont les propriétaires améliorent la classe PEB serait ainsi effectuée. Le PRI sera réduit de 3% lorsque le certificat PEB d'un immeuble progressera d'une classe. Si le certificat PEB d'un appartement passe de la classe E à la classe C, le PRI du bien baissera de 6%.

 Ecolo

Mieux utiliser les espaces disponibles, p.e. rendre certaines règles d'urbanisme + flexibles. Les solutions innovantes/flexibles sont à soutenir quand elles vont vers du renforcement de l'accès au logement : adapter les normes urbanistiques quand elles sont un frein excessif au logement (création de nouveaux logements par division, restructuration/extension sur espace creux p.e.), mobilité résidentielle apd de logements devenus trop grands, encourager les habitats collectifs/groupés/solidaires.



MR

Le MR souhaite inciter les propriétaires-bailleurs à faire des travaux PEB pour augmenter la performance énergétique de leur bien. Trop peu d'entre eux investissent dans les biens qu'ils mettent en location. L'instauration d'1 nouvelle charge locative, par laquelle le propriétaire pourra en partie répercuter le coût de rénovation doit être envisagée. Le MR souhaite mettre en place des prêts verts à taux zéro sur des investissements (isolation, chaudière,) pour inciter les propriétaires à rénover.



PS

Le PS souhaite créer un fonds universel des garanties locatives permettant au locataire d'étaler la constitution de la garantie sur deux ans maximum et instaurant sa portabilité. Il s'agit d'une mesure importante pour les locataires mais également pour les bailleurs : en permettant d'étaler le paiement de la garantie locative sans en faire porter le risque au bailleur, le fonds diminue le risque d'arriéré locatif et facilite les démarches administratives.

## Une proposition pour les copropriétaires



**cdH**

Le cdH propose de permettre aux syndics bénévoles ou membres d'une copropriété qui rendent des petits services à cette dernière de bénéficier d'un régime similaire à celui des bénévoles d'ASBL en ce qui concerne la perception de dédommagements réduits (maximum 1.600 euros/an).



**DéFI**

DéFI propose de reconnaître les associations de copropriétaires comme des véritables consommateurs. L'objectif de cette réforme est l'extension des mesures de protection des consommateurs aux copropriétés. Le préjudice subi par les victimes doit constituer la pierre angulaire d'une réforme visant à encadrer encore davantage les droits et obligations qui régissent les relations entre les syndics d'immeubles et des associations des copropriétaires.

**ecolo** Ecolo

Expérimenter des projets de Community land trust (CL) de grande ampleur. Un Community land trust vise à permettre l'accès à la propriété dans un cadre collectif, à partir de l'utilisation de droits démembrés (superficie, emphytéose), la mobilisation de terrains publics, un système de captation des plus-values en cas de revente et un accompagnement social visant à encourager la participation de personnes à revenus précaires.



**PS**

Le PS souhaite rendre accessible l'installation de sources d'énergie renouvelable (panneaux solaires, chaudières biomasses) dans les copropriétés afin que tous les copropriétaires puissent en bénéficier. En Wallonie, le PS souhaite également rendre accessibles les prêts à taux 0 et les primes énergétiques aux copropriétés, comme c'est déjà le cas à Bruxelles.



**MR**

Les copropriétés doivent être promues. Nous souhaitons faciliter et encourager l'obtention de permis pour notamment placer par exemple des panneaux photovoltaïques sur le toit des immeubles.