

POSITIONS ET REVENDICATIONS DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES





TABLE DES MATIÈRES

I. La fiscalité de l'immobilier : stop à la fake news comme quoi les revenus (loyers) et le patrimoine immobilier ne seraient pas taxés	4
Les loyers sont taxés deux fois	4
Il ne faut pas oublier la fiscalité du patrimoine	5
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	5
Le SNPC demande par ailleurs...	6
Rappel non-exhaustif des nombreuses taxes communales frappant l'immobilier	7
II. Droits de donation, de succession et d'enregistrement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne	8
Région de Bruxelles-Capitale	8
Région wallonne	9
III. Législations en matière de baux à loyer	10
Stabilité en Région wallonne et stop aux agressions en Région de Bruxelles-Capitale	10
Le SNPC réaffirme son opposition à tout contrôle ou encadrement des loyers	11
Le SNPC s'oppose à toute limitation de l'indexation des loyers	11
Le SNPC reste opposé aux commissions paritaires locatives	11
IV. Règlement collectif et médiations de dettes : les dettes de loyers et charges locatives ainsi que les charges de copropriété doivent être prioritaires et honorées à 100%	10
V. Des mesures concrètes pour lutter contre les dettes de loyers et lutter contre le surendettement	13
VI. Poursuivre pénalement les situations de grivèlerie locative	14
VII. Stop à la multiplication des contraintes à charge des propriétaires en général et une approche raisonnée des défis énergétiques	15
Une révision de la certification PEB pour en faire un outil fiable	16
VIII. Une réelle prise en compte par les pouvoirs publics des aspects sociaux et logement de la copropriété	17
Les revendications du SNPC en matière de copropriété	18
La reconnaissance des copropriétés comme consommateurs	19
Permettre la rémunération d'un syndic non-professionnel en tant que bénévole	19
IX. La législation en matière de baux à ferme en Région wallonne	20
X. Outre ces grands thèmes, quelques revendications particulières...	20
a. La problématique des petits logements.	20
b. Les immeubles inoccupés	21
c. La réglementation incendie	21
d. Davantage de sécurité juridique sur le plan urbanistique	21
e. Accessibilité des services administratifs	23

Au mois de juin 2024, 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.

IL 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 qui prévoient une augmentation de la population et dès lors, pour faire face aux besoins en logement de l'ensemble de nos concitoyens, il faudra immanquablement faire appel à l'épargne privée.





I. LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER : STOP À LA FAKE NEWS COMME QUOI LES REVENUS (LOYERS) ET LE PATRIMOINE IMMOBILIER NE SERAIENT PAS TAXÉS

À l'approche des élections, et plus encore à la suite de sorties récentes dans les médias, 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'Impôt des personnes physiques (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 ainsi d'éviter le

stress des contrôles fiscaux. La majorité des bailleurs ont plus de 55 ans ;

Par ailleurs, tant en Wallonne 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 SONT TAXÉS DEUX FOIS

En effet, **les loyers sont taxés** :

1. à l'Impôt des personnes physiques (IPP) pour être cumulés avec les revenus professionnels et taxés au même taux ;
2. au précompte immobilier.

La base de taxation des revenus locatifs

est soit le revenu locatif réel, soit le revenu cadastral indexé, sans imputation du précompte immobilier alors que le précompte professionnel est bien imputé sur la taxation finale des salaires à l'impôt des personnes physiques (IPP).

La suppression de l'imputation du précompte immobilier en 1993 a entraîné une hausse immédiate de 50 % de la taxation des revenus locatifs.

Ces revenus locatifs font ainsi l'objet d'une taxation à quatre niveaux de pouvoirs :

1. le fédéral ;
2. le régional ;
3. le provincial ;
4. le communal.

Exemple représentatif tant pour la Wallonie que pour Bruxelles (2024) :

Valeur du logement : 300.000 €
Loyer mensuel : 1.000 €
Revenu cadastral de base = 1.200 €

Taxation du revenu locatif :

Charges propriétaire et chômage locatif (40 %) : 4.800 €
Loyer net avant impôt : 7.200 €
Précompte immobilier (moyenne) : 1.500 €
Taxation à l'IPP au taux marginal de 50%* : 1.828,93 €

Total taxation sur revenu net : 3.328,93 € (= 46,23 %)

NB : la taxation sera nettement plus élevée pour un bailleur pensionné car il perdra la réduction d'impôt sur sa pension légale (2.346 €) ; la taxation peut ainsi atteindre 78,80 % du revenu réel !

* $1.200 \text{ €} \times 1,40 \times 2,1773 \text{ (indexation)} \times 0,50 \text{ (taxation)} = 1.828,93 \text{ €}$

L'indexation annuelle des revenus cadastraux (x 2,1773 en 2024) et le coefficient multiplicateur à l'IPP de 1,40 (+ 40 %) entraîne une augmentation constante de la taxation des revenus immobiliers.

Dans l'exemple donné, le revenu net de ce propriétaire sera de : $12.000 - 4.800 - 3.328,93 = 3.871,07$ ou 322,58 euros par mois.

Si le logement en question a une valeur de 300.000 euros, la rentabilité annuelle sera de 1,29 % !

IL NE FAUT PAS OUBLIER LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

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 taxé uniquement - comme le travail par exemple - à l'impôt des personnes physiques. Rappelons :

- > d'une part toute la **fiscalité sur l'épargne immobilière** : la TVA, les droits d'enregistrement sur l'achat, les droits de donation et les droits de succession qui sont systématiquement plus élevés que sur l'épargne financière ;
- > d'autre part la **fiscalité locale**, principalement, le précompte immobilier, mais également l'ensemble de l'arsenal taxatoire des pouvoirs locaux, comme la taxe sur les biens occupés de manière non conforme avec l'affectation planologique, sur les locations meublées, sur les surfaces de bureau et sur les surfaces commerciales. Cette fiscalité locale a littéralement explosé ces dernières années.

Le SNPC n'a d'ailleurs pas été en reste pour dénoncer dans un certain nombre de communes 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 au 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 d'adaptations récemment, 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 (voire notamment le précompte immobilier).

L'approche doit être globale et il ne faut pas saucissonner les discussions.

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), ce qui mettra fin à la discrimination qui existe actuellement dans le chef des pensionnés qui ont une épargne immobilière plutôt qu'une épargne financière ;
- > que les biens qui subissent une improductivité involontaire (par exemple à cause d'une procédure judiciaire, de la faillite du locataire ou encore suite à des travaux publics de longue durée – voir le tram à Liège) 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 ;
- 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.

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 :

- > Le Fédéral pour l'IFI et taxation des plus-values immobilières.
- > Les Régions pour les droits d'enregistrement, de donation et de succession.
- > Les communes, provinces et agglomérations (BXL) pour le PI et une multitude de taxes frappant l'immobilier.

EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, PLUSIEURS COMMUNES ONT INVENTÉ DES TAXES DONT LE FAIT GÉNÉRATEUR VISE UN COMPORTEMENT ET NON UN REVENU.

RAPPEL NON-EXHAUSTIF DES NOMBREUSES TAXES COMMUNALES FRAPPANT L'IMMOBILIER

REGION WALLONNE

A titre exemplatif sur base de la circulaire 2023 de la Région wallonne pour l'élaboration des budgets communaux (mention des montants maximums - pour le PI, il est de 2.600 centimes)

- > délivrance de différents documents urbanistiques (de 60 à 600 €)
- > permis de location - logements de moins de 28 m² (170 € par logement individuel)
- > acquisition d'assiettes de voirie
- > pavage ou revêtement de rues-voiries
- > construction de trottoirs
- > construction d'égouts
- > urbanisation (35 € le mètre courant)
- > travaux de raccordement d'immeubles au réseau de distribution d'eau
- > immeubles reliés ou reliables au réseau d'égouts (65 € par logement ou immeuble)
- > entretien d'égouts (70 € par logement)
- > terrains de camping (de 85 à 135 € - tentes à caravanes résidentielles)
- > logements loués meublés (220 € par logement)
- > logements de superficie réduite - moins de 28 m² (220 € par logement)
- > exploitation de parkings (112 € par emplacement)
- > parcelles non bâties dans un lotissement non périmé (60 € par mètre courant de longueur de parcelle à front de voirie et limité à 900 € par parcelle non bâtie)
- > terrains non bâtis (120 € par mètre cou-

rant de longueur de terrain à front d'une voirie publique suffisamment équipée et limité à 1.800 € par terrain non bâti)

- > absence d'emplacement de parcage (6.000 €)
- > secondes résidences (720 €)
- > immeubles inoccupés (1er taxation 25 €/mètre courant de façade, 2ème taxation 50 €, troisième taxation 200 € et max 270 € par mètre courant de façade)
- > piscines privées (450 et 900 €, moins de 100 m² et égales ou plus de 100 m²)
- > surfaces de bureau et locaux affectés à l'exercice d'une profession libérale (9 €/m²/an et pour les surfaces inférieures à 50 m², un max de 320 €)
- > terrains de tennis privés (900 €)
- > surfaces commerciales 5 €/m²
- > éoliennes de 1.000 à 15.000 €

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

En Région de Bruxelles-Capitale, on retrouve également un arsenal taxatoire fort similaire, à l'exception des taxes touchant les biens ruraux comme les caravanes et les lotissements, mais nous avons constaté que plusieurs communes ont inventé des taxes dont le fait générateur vise un comportement et pas un revenu.

Le SNPC conteste la validité de ces taxes nouvelles :

- > la taxation sur les logements soi-disant « surnuméraires » qui répondent aux normes de sécurité et du Code du logement ;
- > la taxation des logements au rez-de-chaussée occupés sans autorisation mais qui répondent aux normes du Code du logement.

Il est en outre anormal que pour 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) ?



II. DROITS DE DONATION, DE SUCCESSION ET D'ENREGISTREMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET EN RÉGION WALLONNE

Les matières de droits de donation, de succession et d'enregistrement étant régionalisées et les législations en vigueur ayant fort évoluées – 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 car **la Belgique se trouve dans le peloton de tête des pays européens quand il s'agit de fiscalité sur le patrimoine.**

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

C'est devenu le problème numéro un des familles bruxelloises qui ont la tradition de l'épargne. A partir de 250.000 €, ces familles comptent un enfant supplémentaire : l'Etat !

- > adaptation des tranches de taxation à l'évolution des prix ; en effet la dernière réforme remonte à ... 1977 avec des taux progressifs identiques (3 % à 80 %) ;
- > 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 €
 - Oncle ou tante : 50 %, 60%, 70% à compter de 50.000 €
 - Plus éloigné : 55 %, 65 %, 80 % à compter de 50.000 €.
- > exonération des arbres sur pied et des sites Natura 2000 aux droits de succession et aux droits de donation comme en Wallonie ;
- > réduction des droits de succession et de donation :
 - sur le bien classé comme monument
 - sur les biens agricoles comme en Wallonie

- sur les biens donnés en location à une agence immobilière sociale
- sur les logements aux loyers conventionnés.
- > alignement des petits-enfants du conjoint ou partenaire au tarif en ligne directe comme pour les enfants ;
- > assouplissement des conditions pour les legs à un ami de 15.000 € taxé à 3 % ;
- > suppression du droit d'enregistrement pour les crédits hypothécaires (1 %) ;
- > limitation du délai de justification de l'achat scindé (usufruit et nue-propriété) à cinq 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.

LA WALLONIE NE SE GÊNE PAS DE LEVER UN IMPÔT DE 80 % ENTRE PERSONNES SANS LIEN DE PARENTÉ À PARTIR DE 75.000 €. UN RECORD MONDIAL !

RÉGION WALLONNE

Droits de succession : fini de sprouter les petits !

La problématique des droits de successions concerne tous les épargnants, puisque la Wallonie ne se gêne pas de lever un impôt de 80 % entre personnes sans lien de parenté à partir de 75.000 €. Un record mondial !

- > adaptation des tranches de taxation à l'évolution des prix. En effet la dernière réforme remonte à ... 1977 avec des taux progressifs identiques (3 % à 80 %) ;
- > 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
- > introduction de la possibilité de léguer 15.000 euros à un ami sans qu'il ne soit taxé au taux maximum, comme en région bruxelloise ;
- > fin de la discrimination entre cohabitant légaux et cohabitants de fait comme c'est le cas à Bruxelles depuis le 1er janvier 2024 ;
- > possibilité de renoncer à une succession sans pénalité comme c'est le cas à Bruxelles depuis le 1er janvier 2024 ;
- > fin de la période probatoire de 5 ans pour bénéficiaire de la gratuité entre époux et partenaires sur la succession du logement commun ;
- > 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.
- > droits d'enregistrement pour l'achat de son unique logement : augmentation de l'abattement qui est actuellement de 40.000 euros pour le porter à 200.000 euros comme à Bruxelles.



III. LÉGISLATIONS EN MATIÈRE DE BAUX À LOYER

STABILITÉ EN RÉGION WALLONNE ET STOP AUX AGRESSIONS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

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

Dans notre mémorandum pour les élections de 2019, le SNPC demandait de la stabilité et qu'on laisse vivre ces nouvelles législations durant au moins 5 ans.

Nous avons été entendus au niveau de la Région wallonne sous réserve de l'une ou l'autre adaptation à la marge.

En revanche, au niveau de la Région bruxelloise se furent de nombreuses charges frontales contre les bailleurs.

- > Commission paritaire locative
- > Loyer de référence
- > Loyer abusif
- > Droit de préférence pour le locataire en cas de vente

- > Dédoublage de la procédure d'enregistrement des baux
- > Allongement des délais de procédures en cas de non-paiement des loyers
- > Moratoire hivernal
- > Etc.

Le SNPC a introduit contre certaines de ces nouvelles dispositions bruxelloises des recours en annulation devant la Cour constitutionnelle ou encore le Conseil d'Etat.

Il n'y a eu aucune évaluation objective et toutes les mesures votées ont été orientées vers une plus grande protection des locataires au détriment des droits des bailleurs.

Le SNPC demande dès lors qu'au cours de la législature à venir aucune modification ne soit apportée aux législations en matière de baux à loyer, de les laisser vivre mais le cas échéant de procéder à leur évaluation après 2029.

Il entend aussi que les nouvelles législations votées en Région de Bruxelles-Capitale (voir notamment le droit de préférence ou encore les nouvelles règles en matière de procédures judiciaires et de moratoire) fassent l'objet d'une évaluation rapide et d'adaptations dans le sens d'un rééquilibrage des droits des bailleurs.

LES DERNIÈRES ÉTUDES RÉALISÉES TANT À BRUXELLES QU'EN WALLONIE TRADUISENT UNE STABILISATION SI PAS UNE DIMINUTION DES LOYERS !

LE SNPC RÉAFFIRME SON OPPOSITION À TOUT CONTRÔLE OU ENCADREMENT DES LOYERS

Ce serait là 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 conséquente 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 qui 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'en outre le loyer, elle doit faire face à des

dépenses au niveau des énergies sans cesse en augmentation, plus que les loyers.

LE SNPC S'OPPOSE À TOUTE LIMITATION DE L'INDEXATION DES LOYERS

Il n'est pas acceptable de limiter l'indexation des loyers – qui sont des revenus – alors que tous les autres revenus (salaires, pensions, indemnités diverses etc.) seraient indexés.

Il en va de même pour ce qui est de voir limiter ou interdire l'indexation des loyers suivant le niveau de PEB. Le SNPC a d'ailleurs introduit des recours en annulation contre les décrets et ordonnance votés fin 2022 à ce sujet.

LE SNPC RESTE OPPOSÉ AUX COMMISSIONS PARITAIRES LOCATIVES

Le SNPC reste opposé aux commissions paritaires locatives si les associations de propriétaires ne sont pas considérées à égalité et avec le même respect que les associations de locataires, notamment en ce qui concerne le financement, et s'oppose à l'instauration de commissions paritaires qui n'auraient pour seul objectif que de « gendарmer » les bailleurs.

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 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.



IV. RÈGLEMENT COLLECTIF ET MÉDIATIONS DE DETTES : LES DETTES DE LOYERS ET CHARGES LOCATIVES AINSI QUE LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ DOIVENT ÊTRE PRIORITAIRES ET HONORÉES À 100%

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 - et qu'il estime, 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 quelques fois très importants.

Les bailleurs sont alors contraints de conserver un locataire qui leur doit une ardoise

conséquence. 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. Cela est d'autant plus interpellant 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.

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 visés 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.

V. DES MESURES CONCRÈTES POUR LUTTER CONTRE LES DETTES DE LOYERS ET LUTTER CONTRE LE 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 fonction 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 primordial, 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 des campagnes de sensibilisation doivent être mises en œuvre.

Il sera rappelé que dans les programmes des 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 proactive 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*



d'avantage de types de crédits non payés (énergie, télécom, impôt des personnes physiques, etc.) mais aussi les arriérés de loyers objectifs (à la suite d'une condamnation définitive en justice) afin de protéger les locataires défaillants contre le surendettement ».

Ceci d'autant plus **qu'a été créée une liste noire des entrepreneurs malhonnêtes** (à la suite de décisions des Tribunaux de l'Entreprise imposant une interdiction de gérer une entreprise – dans un second temps il en ira de même des interdictions liées à une décision civile) et qu'elle est accessible au public via Justban !!!!

VI. 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, celui du règlement par les locataires de leurs loyers et charges.

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

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

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

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

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 leurs loyers.

En revanche, 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'ils font 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 508bis et 508 ter) sanctionnant sous forme de peines d'emprisonnement et d'amendes les faits de grivèlerie et plus précisément :

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

VII. 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 proactive et inciter ses membres et les propriétaires en général à prendre les mesures voulues.

La crise énergétique de 2022 a remis en avant la nécessité d'atteindre pour 2050 un certain nombre d'objectifs assez ambitieux en matière d'économie d'énergie.

Alors que nombre de nos concitoyens savaient à peine ce qu'était un PEB, maintenant l'information a dû percoler. Nous renvoyons aux différents plans Air Climat Energie adaptés non seulement au niveau européen mais aussi en Belgique au niveau des trois Régions avec les niveaux à atteindre dans les 30 années à venir que ce soit pour les biens donnés en location mais aussi par les biens occupés par leurs propriétaires, ce qui est quand même le plus grand nombre.

Les campagnes médiatiques autour de l'indexation ou non des loyers (ou de manière limitée) suivant le niveau de PEB a aussi amené à populariser la notion de PEB mais en imposant des contraintes en la matière en contradiction avec les timings arrêtés dans le cadre des Plans Air Climat Energie.



Nombre de bailleurs, alors même que leurs coûts (entretiens, réparations, taxes dont le précompte immobilier etc.) ont explosé, se sont vus sanctionnés quelques années en avance.

Le SNPC a d'ailleurs introduit des recours contre les décrets et ordonnance adoptés par les Régions en la matière.

Mais au-delà, il y a tous les investissements qui sont attendus des propriétaires au cours de trente années à venir. Attention, il ne s'agit pas uniquement des bailleurs mais également des propriétaires occupants. **Seuls, ils n'y parviendront pas, les pouvoirs publics vont devoir prévoir des budgets importants dont la mise à disposition du public doit suivre rapidement.**

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.

En regard des programmations retenues et des moyens budgétaires envisagés, **le monde de la copropriété n'est nullement pris en compte**, c'est comme si des centaines de milliers de logements et leurs contraintes propres en matière de gestion n'existaient pas !

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. Il entend en outre que les pouvoirs publics aient une démarche plus proactive que contemplative. De nombreuses mesures et programmations sont adoptées mais encore faut-il qu'elles soient mises en œuvre de manière effective, budgétisées et financées ou finançables.

Certains pays comme la France et l'Allemagne, en avance par rapport à la Belgique, commencent à se rendre compte que ce n'est pas aussi évident que d'aucuns l'ont cru et envisagent des marches arrières.

UNE RÉVISION DE LA CERTIFICATION PEB POUR EN FAIRE UN OUTIL FIABLE

Le certificat PEB est devenu un outil de référence pour de nombreuses législations.

Outre le fait qu'il soit imposé pour toute mise en location et qu'il sera imposé à court terme pour tout logement, il fait aujourd'hui référence dans un nombre croissant d'ordonnances et décrets pour sanctionner les propriétaires ou leur imposer des travaux :

- > Interdiction ou limitation de l'indexation en fonction du label PEB du logement ;

- > Obligation de rénovation en fonction de labels PEB à atteindre dans les prochaines années (Plan Air Climat Energie adopté par les régions) ;
- > Interdiction de mise en location (dès 2025 dans certains cas pour les PEB G)

Dans de nombreux articles, le SNPC a démontré l'absurdité et l'absence de fiabilité du certificat PEB. L'émission « Investigation » diffusée le mercredi 8 février 2023 par la RTBF était édifiante à ce sujet.

Dans son édition du 24 janvier 2024, le journal L'Echo publiait des chiffres plus qu'interpellant du SPW.

	2022	2023
CERTIFICATS ÉMIS	66.363	74.994
CERTIFICATS CONTRÔLÉS	210	71
CERTIFICATS AVEC ERREUR(S)	189	63
CERTIFICATS SANS ERREUR OU AVEC UNE ERREUR SANS INFLUENCE	6	4
CERTIFICATS SUSPECTS OU EN COURS DE CONTRÔLE	15	4

Pour Bruxelles et selon des chiffres de Bruxelles Environnement, 67.233 certificats ont été émis en 2022 et 2023.

Sur 154 certificats – seulement ! – qui ont fait l'objet d'un contrôle ponctuel, 95 ont été révoqués, soit plus de 61%.

375 certificats ont été contrôlés et modifiés à la suite d'une demande, mais il n'est pas précisé le nombre de demandes introduites.

Ces chiffres – constatés par les administrations régionales elles-mêmes – sont inacceptables et, en l'état font, sur base d'un certificat PEB, de toute législation punitive une législation aléatoire ... et donc discriminatoire.

CONCERNANT LA CERTIFICATION PEB, LE SNPC DEMANDE :

- > **La révision de toute la certification PEB préalablement à toute législation contraignante basée sur un label PEB.**

Cette révision totale va de la formation des certificateurs, aux méthodes de calcul en passant par le contrôle, la révision des différents critères pris en considération, les outils de calculs, etc.

- > **Une uniformisation des labels PEB pour les 3 régions.** Il en va de la lisibilité pour les citoyens et donc de la crédibilité de cet outil.

Aujourd'hui, un logement avec une consommation de 290 kwh/m²/an obtiendra un PEB « C » en Flandre, « D » en Wallonie et « F » à Bruxelles ! Soit 3 lettres d'écart, ce qui en fait à Bruxelles une passoire énergétique.

Il n'est pas possible d'avoir l'adhésion des propriétaires à un outil aussi absurde et illisible.

VIII. UNE RÉELLE PRISE EN COMPTE PAR LES POUVOIRS PUBLICS DES ASPECTS SOCIAUX ET LOGEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le monde politique est dans le déni complet du monde de la copropriété.

Or, la plupart des immeubles en copropriété sont constitués de logements et leurs habitants, qu'ils soient copropriétaires occupants ou non, ou encore locataires, ne sont pas pris en compte. Ce sont pourtant des

électeurs comme tous les autres.

Il est temps que cette réalité de terrain soit prise en compte.

La multiplication des contraintes légales sous différents aspects (ascenseurs, sécurité incendie, mise aux normes sur le plan énergétique etc.) va nécessiter de la part de nombre de copropriétés des investis-



sements importants et les copropriétaires concernés ne vont pas avoir nécessairement les moyens de suivre.

Sur base des informations provenant de la Documentation patrimoniale pour 2022 (SPF Finances) le nombre total des immeubles buildings – immeubles à appartements – est pour la Belgique de 233.052 se répartissant en Flandre à 142.733, à Bruxelles à 39.289 et en Wallonie à 51.030.

Le nombre de logements concernés (appartements) s'élèvent quant à lui à 1.585.057 dont 930.044 en Flandre, 347.350 à Bruxelles et 307.663 en Wallonie sur un total de logements en Belgique de 5.381.671.

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 travaux importants de mise à niveau qui les attendent et ce sous différents aspects.

Toujours au niveau des pouvoirs publics, il devient temps qu'ils appréhendent de manière cohérente le « tout à l'électrique ». C'est fort bien de vouloir que demain toutes les voitures soient électriques mais encore faut-il alors permettre l'installation de bornes de recharges dans les buildings et plus précisément dans les parkings souterrains.

Or, en l'état, les Pompiers se montrent particulièrement réticents non pas vis-à-vis des bornes mêmes mais bien des véhicules électriques eux-mêmes car lorsque les batteries de ces dernières prennent feu, il est très difficile de venir à bout d'un tel feu. Cela implique de devoir sortir le véhicule et de le plonger dans une piscine adhoc.

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.

Ces dernières années, en outre, nombre de copropriétés ont rencontré des problèmes

pour conserver leurs comptes auprès de certaines institutions financières ou encore d'en ouvrir. Les copropriétés sont aussi pénalisées, pour ces raisons que nous ne comprenons pas, en termes de frais pour la gestion de leurs comptes.

LES REVENDEICATIONS DU SNPC EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ :

- > 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 recherche de solutions concrètes en matière de parcage de véhicules électriques dans les garages et emplacements souterrains des buildings.
- > Une action déterminante des autorités pour que les banques soient plus ouvertes aux prêts aux copropriétés mais aussi pour qu'une normalisation intervienne pour permettre aux copropriétés d'avoir et de conserver des comptes bancaires à des conditions raisonnables.

LA RECONNAISSANCE DES COPROPRIÉTÉS COMME CONSOMMATEURS

Si la précédente législature fédérale a vu l'adaptation d'un privilège en faveur des copropriétés, le SNPC 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, pour le pouvoir d'achat des copropriétaires, ces demandes pourraient avoir un impact certain 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).

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 :

- > **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 le plein jeu de la concurrence entre fournisseurs de copropriétés ;
- > la limitation d'une manière ou d'une autre de la durée des contrats d'entretien des ascenseurs dans les copropriétés à un an maximum.

PERMETTRE LA RÉMUNÉRATION D'UN SYNDIC NON-PROFESSIONNEL EN TANT QUE BÉNÉVOLE

Le SNPC demande que soit étendue aux syndicats non professionnels – ou à des personnes copropriétaires rendant de menus services dans leur copropriété – les 500€ mensuels non taxés ou à tout le moins leur permettre de bénéficier des dispositions en matière de bénévolat/volontariat. Il s'agit du montant que les bénévoles dans les ASBL et associations de fait peuvent percevoir sans problèmes fiscaux ou sociaux (1.800€/ an).

Le SNPC trouve en effet opportun, dans une approche collaborative de l'économie, que la mesure adoptée en 2017 (500€ non taxés 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, ledit 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 le défrayer serait une bonne chose. 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 au niveau des ASBL puissent bénéficier également aux copropriétés.



IX. 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, l'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 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 ;
- > La suppression des discriminations entre bailleurs et locataires pour les

conditions relatives à l'exploitation personnelle ;

- > Autoriser la prise en charge du pré-compte 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 ;
- > L'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.

X. OUTRE CES GRANDS THÈMES, 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 limiter sur leur territoire les petits logements préférant 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 de 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 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 de la taxe sur les immeubles inoccupés pour les immeubles publics, encore aujourd'hui dans certains règlements communaux ;
- > l'exonération de fait car, si même les règlements communaux les y soumettent ou ne les excluent pas, aucune mesure concrète n'est prise pour les taxer ;
- > en Région wallonne, alors même que le 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 volonté 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 raison et agir dans la cohérence par rapport au terrain et aux 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), ainsi que de celles prévues avec la réforme actuellement en cours du CoDT, 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.

Pour ce qui est de la réforme en cours du Schéma de développement territorial, le SNPC y reste attentif car il est difficile pour le moment de se positionner vu l'ampleur du document et vu le nombre de critiques émises à la suite de l'enquête publique de l'été 2022.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, le SNPC a aussi un certain nombre de revendications en matière d'urbanisme :

- > faire fonctionner le site régional ex-« 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 ;

NOUS PRENONS CONNAISSANCE DE LA RÉDUCTION DES CANTONS DE JUSTICE DE PAIX, CE QUI VA ALLONGER LES DÉLAIS DE PROCÉDURE EN CAS DE DÉFAUT DE PAYEMENT DE LOYER OU AUTRES.

- > la négligence de l'administration dans la conservation 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 communales 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 à 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, à 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.

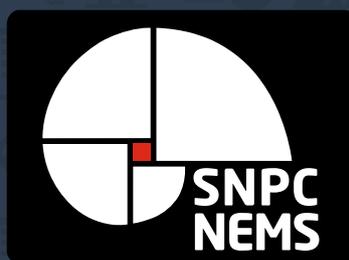
E. ACCESSIBILITÉ DES SERVICES ADMINISTRATIFS

Nous constatons que depuis la période « COVID » les administrations tant fédérales, régionales que communales sont moins accessibles au public, et que dans certains cas, elles ne le sont plus du tout.

Un citoyen doit avoir le droit de pouvoir rencontrer le fonctionnaire qui traite son dossier.

Nous demandons une évaluation de la méthode dite de « télétravail ».

De plus, c'est avec effroi que nous prenons connaissance de la réduction des cantons de justice de paix, ce qui va allonger les délais de procédure en cas de défaut de paiement de loyer ou autres. ■



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

Boulevard de l'Empereur,24 - 1000 Bruxelles

www.snpc-nems.be