



Le droit de propriété et le droit au logement font-ils bon ménage ?

De quelques réflexions politologiques à partir du principe d'égalité (deuxième partie)

PAR PR. DR GEOFFREY GRANDJEAN, CHARGÉ DE COURS À LA FACULTÉ DE DROIT, DE SCIENCE POLITIQUE ET DE CRIMINOLOGIE DE L'UNIVERSITÉ DE LIÈGE



La première partie de cet article a fait l'objet d'une publication dans le précédent numéro.

Si le droit de propriété et le droit au logement sont considérés comme des droits fondamentaux, ils méritent également d'être envisagés dans le rapport qu'ils entretiennent avec le principe d'égalité et de non-discrimination, tout en soulignant de potentiels enjeux.

Le principe d'égalité et de non-discrimination

Le droit de propriété soulève des questionnements quant au principe d'égalité et de non-discrimination.

Ce principe peut d'abord être appréhendé entre les propriétaires : publics et privés. Est-il normal par exemple que les propriétaires publics ne fassent l'objet d'aucune sanction ou taxation sur les immeubles inoccupés au motif qu'ils n'auraient pas les moyens financiers pour les rénover et en permettre une occupation par leurs services ou de les donner en location.

Ensuite, il peut être intéressant de s'interroger sur les mécanismes juridiques mis en place, tant en Belgique que dans les autres États européens, afin de garantir ou non l'égalité entre les (co)propriétaires et les locataires. Les normes actuelles ou en préparation favorisent-elles les (co)propriétaires, les locataires ou les deux ? On peut par exemple songer à nouveau

à la sanction de la grivèlerie locative¹ à mettre en parallèle avec la lutte contre les marchands de sommeil, aux limites de la libre disposition de son lot en copropriété², à l'organisation d'une fin de bail³ ou encore aux dégradations de la location⁴.

Prenons un exemple concret qui pourrait faire l'objet d'une réflexion intéressante. Les grilles indicatives des loyers constituent un grand sujet à la mode en Région wallonne et en Région bruxelloise. Il est légitime que les parties intéressées – bailleurs et

locataires – aient connaissance des prix du marché dans un souci de transparence, comme pour d'autres biens à l'instar des prix des voitures avec leurs nombreuses options. Mais pour certains décideurs politiques, l'intérêt des dites grilles de loyers réside exclusivement dans la lutte contre les loyers excessifs et les spéculateurs. Ils ne sont pas les seuls à l'envisager. Ainsi, le Professeur Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) a soutenu, en 2014, lors d'un colloque organisé par le Conseil supérieur du Logement de la Région wallonne⁵, la nécessité de porter la grille des loyers à la connaissance du public :

« Pour les acteurs de la location (bailleurs et preneurs), le marché locatif se caractérise par une singulière absence de transparence en ce qui concerne les valeurs du marché. Il peut, dans ce cadre, s'avérer intéressant de porter la grille de loyers à la connaissance

- 1 HAMAL Olivier, « Sanctionner la grivèlerie locative et raccourcir les délais de procédure en cas de loyers impayés », *Le Cri*, juin 2016, pp. 5-7 et DEVREUX Alfred, « Grivèlerie locative et autres comportements fautifs », *Le Cri*, juin 2016, n° 405, pp. 29-30.
- 2 PALAMIDES Marianne, « D'une clause statutaire interdisant de disposer librement de son lot », *Le Cri*, septembre 2015, n° 396, pp. 15-17.
- 3 MEUNIER François, « Comment réagir face à un locataire peu participatif à la fin du bail ? », *Le Cri*, avril 2015, n° 393, pp. 34-35.
- 4 HAMAL Olivier, « Comment un locataire transforme la maison louée en poubelle », *Le Cri*, octobre 2015, n° 397, pp. 26-27.

5 Le colloque portait sur le thème suivant : *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*



du public, afin de donner à la négociation contractuelle une base objective de comparaison. L'objectif est d'aboutir par là à une sorte d'autorégulation : en mesure désormais d'évaluer le loyer demandé au regard de la grille, les candidats locataires peuvent plus facilement faire pression sur le propriétaire, voire faire jouer la concurrence.

Toutefois, la grille reflétant les valeurs moyennes du marché, il est probable qu'un certain nombre de logements soient actuellement loués à des tarifs inférieurs à celles-ci. Il convient donc d'éviter [...] que la publicité donnée à la grille conduise certains bailleurs (âgés par exemple ou peu au fait du secteur immobilier) à relever les prix. Il est possible cependant de formater quelque peu l'information mise à disposition du public, sur base de fourchettes de loyers par exemple⁶.

Mais n'est-ce pas discriminatoire d'envisager la mise en place de ces grilles uniquement « en faveur des locataires ». Les grilles indicatives ne permettront-elles pas, demain, à un certain nombre de propriétaires de se rendre compte qu'ils louent trop bon marché ? N'aboutiront-elles pas par la suite, dans le respect des dispositions légales, à corriger le tir, au détriment du locataire... ? Cette question⁷ constitue au final une illustration de l'importance du principe d'égalité en matière de (co)propriété.

Un autre exemple actuel mérite une attention particulière, notamment

→ Le droit de propriété soulève des questionnements quant au principe d'égalité et de non-discrimination

dans une perspective comparée au niveau européen : le modèle de location développé par la plateforme Airbnb. Pour rappel, ce système permet à des particuliers de louer (voire sous-louer) leur logement personnel à d'autres particuliers. Au fur et à mesure, cette plateforme finit par servir la popularité de propriétaires qui disposent de plusieurs appartements ou immeubles, à l'instar d'agences professionnelles de location. Pour information, la plateforme a connu une croissance de 45 % de logements proposés à Bruxelles entre le 1^{er} juillet 2015 et le 1^{er} juillet 2016⁸.

Un exemple espagnol illustre les potentielles dérives de ce système. À Barcelone, un propriétaire découvre, en juin 2017, que son locataire sous-loue l'appartement à des touristes, sans l'accord des propriétaires et sans licence touristique. Il empêche 8.000 € par mois. Le locataire ne montre plus aucun signe de vie. Les propriétaires décident alors de louer l'appartement via la plateforme Airbnb pour une journée. Une fois à l'intérieur, ils changent les serrures des portes pour se réapproprier le bien.⁹ Cet exemple est iconoclaste mais il témoigne d'une dérive majeure de ce système. Ainsi, à Barcelone, la mairie estime entre 10 % et 15 %, le nombre de locations

touristiques sans licence.¹⁰ Le problème se pose avec la même acuité en Allemagne. Ainsi, on se souvient que la Ville de Berlin avait décidé d'interdire les locations via Airbnb et d'imposer une amende de 100.000 €. Cette interdiction pure et simple a été assouplie suite à un arrêt du Tribunal administratif de Berlin qui a autorisé la location temporaire pour les propriétaires de pied-à-terre dans la capitale allemande¹¹.

Ce système de location, voire de sous-location, soulève plusieurs questionnements en termes d'égalité et de non-discrimination

Primo, une concurrence forte voit le jour entre, d'une part, les propriétaires classiques qui restent soumis aux dispositions légales en matière de baux et, d'autre part, les hôtes qui utilisent la plateforme Airbnb pour (sous-)louer leur bien à des clients de la plateforme.

Secundo, des problèmes se posent pour les copropriétaires d'un immeuble, notamment dans certaines villes plus touristiques. En effet ceux-ci peuvent subir les désagréments liés au passage constant de touristes au sein de leurs immeubles.

Tertio, une discrimination peut voir le jour entre, d'une part, les propriétaires d'hôtels et de chambres d'hôtes soumis à toute une série de législation et, d'autre part, les hôtes qui utilisent la plateforme Airbnb pour (sous-) louer leur bien à des clients de la plateforme.

Quarto, un traitement différencié des (co)propriétaires en fonction de la Région dans laquelle se trouve leur bien immobilier peut voir le

6 BERNARD Nicolas, « De l'encadrement des loyers (en Région bruxelloise et ailleurs) », Intervention dans le cadre du colloque organisé par le Conseil supérieur du logement de Wallonie, *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, février 2014, p.302. Voy. également Bernard Nicolas, « Encadrement des loyers (grille 'de référence' et taxation des loyers réels) : développements récents », *Les Échos du Logement*, mai 2014, pp. 10-20.

7 Sur cette question, voy. également HAMAL Olivier, « Les grilles indicatives de loyers ne sont pas à sens unique... », *Le Cri*, janvier 2010, n° 410, p. 3.

8 CLOOT Amandine, « Airbnb craint pour sa croissance à Bruxelles », *Le Soir*, samedi et dimanche 30 et 31 juillet 2016, p. 18.

9 CAUSANILLAS Laura, « Barcelone : elle loue son propre appartement à Airbnb pour changer les serrures et chasser son locataire indélicat », *L'Indépendant*, vendredi 23 juin 2017, disponible à l'adresse suivante : <http://www.lindependant.fr> (consultée le 27 juillet 2017).

10 « Espagne. Barcelone hausse le ton contre Airbnb », *Le Courrier international*, 27 juin 2017, disponible à l'adresse suivante : <http://www.courrierinternational.com> (consultée le 27 juillet 2017).

11 « Interdiction d'Airbnb à Berlin : la ville admet une exception », *Le Figaro immobilier*, mardi 9 août 2016, disponible à l'adresse suivante : <http://immobilier.lefigaro.fr> (consultée le 27 juillet 2017).



IMMO FADAN
 Vente - Location - Gestion - Syndic

*Ras-le-bol de gérer vos locations ? Fatigué de consacrer autant de temps à vos locataires ?
 Faites appel à notre équipe de professionnels pour vous offrir la tranquillité et un rendement optimal.
 La gestion locative est un « vrai » métier. Laissez-nous l'exercer pour vous !*

☎ +32 2 343 42 77 | 🌐 www.immofadan.be

jour ; certains Régions de la Belgique ayant réglementé le système de (sous-) location assuré par la plateforme Airbnb¹². Par exemple, la Région de Bruxelles-Capitale compte désormais dans son arsenal législatif et réglementaire deux normes pour encadrer ce type d'hébergement touristique¹³. Parmi les contraintes imposées par cette Région, on peut notamment relever : les procédures de déclaration préalable et d'enregistrement, les obligations d'informations, l'usage de

logo, la procédure pour la protection contre l'incendie, les normes de sécurité spécifiques, la délivrance d'une attestation de contrôle simplifié, entre autres.

Quinto, les sanctions différenciées peuvent ou non être appliquées à la plateforme ou à certains hôtes. Ainsi, suite à des nombreuses plaintes déposées par des copropriétaires, la Mairie de Barcelone a décidé de réagir en imposant des sanctions pécuniaires lorsque des logements touristiques ne sont pas déclarés entre particuliers, et plus précisément lorsque des appartements sont loués sans détenir la licence de location qui est pourtant obligatoire. Toutefois, conscientes des offensives menées contre les (co)propriétaires qui ne respectent pas les règles municipales, les autorités locales craignent de se heurter aux juges pour atteintes au droit de propriété¹⁴.

Une analyse portant sur les différentes législations belges et transnationales serait de nature à cerner les évolutions du principe d'égalité et de non-discrimination en termes de (co)propriété.

La transmission du patrimoine

Le droit de propriété soulève des questionnements stimulants en termes d'accumulation de patrimoine. La possession d'un bien immobilier comme (co)propriétaire nécessite d'envisager sa transmission, soit à des descendants, soit à d'autres personnes (par la donation par exemple).

À cet égard, d'un point de vue historique, Thomas PIKETTY montre dans son ouvrage, *Le capital au XXI^e siècle*, que l'accumulation patrimoniale a subi de fortes réductions suite à la Deuxième Guerre mondiale, per-

12 Par exemple, dans la Région de Bruxelles-Capitale, les hôtes qui utilisent la plateforme Airbnb pour (sous-louer leur bien, dans le cadre d'un immeuble de copropriétaires, doivent désormais obtenir l'aval de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Si cela peut constituer un frein pour la plateforme Airbnb, il n'en demeure pas moins que cette autorisation permet le respect de certaines règles minimales en termes de copropriété.

13 Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (M.B. du 17 juin 2014) et Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (M.B. du 14 avril 2016).

14 CHAUVOT Myriam, « Amende record pour des hôtes Airbnb de Barcelone », *Les Échos*,

mardi 16 août 2016.



FOTOLIA

mettant de redistribuer les richesses en Europe¹⁵. Actuellement, l'héritage reprend l'importance qu'il avait au XIX^e siècle puisque les montants reçus en héritage, en France, représentent désormais le quart des ressources totales perçues par une génération, autant qu'après la Révolution française¹⁶. Mais la situation a changé. Nous serions ainsi passés « d'une société avec un petit nombre de gros rentiers à une société avec un beaucoup plus grand nombre de rentiers moins gros »¹⁷.

Par contre, une inégalité majeure apparaît dorénavant : l'inégalité générationnelle.

En effet, toujours en France, les personnes âgées de 60 à 69 ans possèdent un patrimoine qui représente environ quatre fois celui des personnes âgées de 30 à 39 ans¹⁸. Par ailleurs, les citoyens européens héritent de plus en plus tardivement puisque nous avons en moyenne 50 ans au moment du décès de nos

parents (alors qu'en 1970, nous avions 40 ans)¹⁹.

À n'en pas douter, la gestion du patrimoine (transmission, donation, confiscation, voire dans des cas extrêmes, destruction) est considérée par certains comme une manière d'envisager le traitement des inégalités.

Mais en sens inverse, d'aucuns soutiendront l'effet motivant de l'accumulation d'un patrimoine à transmettre par exemple à ses enfants. Le fait de pouvoir demain transmettre un patrimoine à ses héritiers ne doit pas être négligé sur le plan de la dynamique sociétale, de la motivation individuelle, de l'esprit d'entreprendre et de la création de valeurs.

Compte tenu d'un constat similaire posé dans le contexte britannique, Anthony B. ATKINSON, dans son ouvrage *Inégalités*, propose d'envisager la « mise en place d'un héritage minimal »²⁰ afin de réduire les inégalités dans nos sociétés européennes.

Récemment encore, Frédéric LALOUE, spécialiste des politiques sociales à Sciences Po Paris, prônait le partage

des héritages entre générations, afin de réduire les inégalités générationnelles. Son idée est assez simple. Il part des chiffres français relatifs à la possession de patrimoine en constatant que le patrimoine net médian est de moins de 50.000 euros entre 30 et 40 ans alors qu'il est supérieur à 200.000 euros entre 50 et 70 ans. Il propose alors un partage des héritages au sein des familles, entre les enfants et les petits-enfants du défunt :

« Il s'agit de substituer à une succession dans laquelle l'intégralité de l'actif est attribuée au premier degré (les enfants) une succession dans laquelle le patrimoine est réparti entre les deux degrés du premier ordre (soit les enfants et les petits enfants). [...] Partager l'héritage entre les générations, c'est modifier de manière tangible la répartition des richesses dans notre pays, dynamiser la croissance et réduire les inégalités²¹. »

Dans cette perspective, les modalités de la transmission du patrimoine ouvrent un vaste domaine de questions méritant d'être discutées sur la place publique. Ainsi, deux économistes, Luc ARRONDEL et André MASSON, proposent de taxer les héritages mais pas les donations pour accroître la mobilité du patrimoine entre génération²².

Les dispositions juridiques sur la transmission d'un capital immobilier sont donc de nature à alimenter les débats, parfois vifs, entre (co)propriétaires, locataires, possédants et non-possédants, au nom d'un principe de redistribution des richesses.

Ces débats semblent se poser avec une certaine acuité sur la scène politique, comme en témoigne la réduction des

15 PIKETTY Thomas, *Le capital au XXI^e siècle*, Paris, Seuil, coll. « Les livres du nouveau monde », 2013, p. 630.

16 GRIMAULT Vincent, « Le retour des héritiers », *Alternatives économiques*, 2017, vol. 3, n° 366, p. 36.

17 *Ibid*

18 LALOUE Frédéric, « Partager les héritages entre les générations », *Commentaire*, 2017, vol. 2, n° 158, p. 389.

19 *Ibid.*, p. 390.

20 ATKINSON Anthony B., *Inégalités*, Paris, Seuil, coll. « Économie humaine », 2016, p. 229.

21 LALOUE Frédéric, « Partageons les héritages entre générations », *Le Monde*, dimanche et lundi 30 et 31 octobre 2016, p. 27.

22 ARRONDEL Luc et MASSON André, « Taxer les héritages pour accroître la mobilité du patrimoine entre générations », *Revue française d'économie*, 2011, n° 2, vol. XXVI, pp. 23-72.



Une assurance sur mesure pour chaque type d'immeuble



élue 4 ans de suite
meilleure assurance Incendie
pour copropriétés*

AXA vous permet également d'obtenir, en partenariat avec **Atradius**, une assurance 'charges de copropriété' qui couvre le défaut de paiement des copropriétaires.

Plus d'info sur l'offre buildimo/buildimax chez votre courtier ou sur www.axa.be/building

* buildimo/buildimax : Trophée Decavi de l'Assurance Non Vie 2017 dans la catégorie incendie copropriétaires publié le 26 avril 2017 sur www.decavi.be

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039
pour pratiquer les branches vie et non-vie (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979)
Siège social : Place du Trône 1, 1000 Bruxelles (Belgique)
www.axa.be • Tél. : 02 678 61 11 • Fax : 02 678 93 40 • N° BCE: TVA BE
0404.483.367 RPM Bruxelles

réinventons / l'assurance





droits de donation immobilière et les débats relatifs à la taxation de ces donations²³.

Plus largement la crise économique auxquels font face les citoyens peut représenter une source d'inquiétude en termes de saisies immobilières. Ainsi, en Grèce, il peut être constaté qu'un moratoire partiel a été reconduit par le Gouvernement d'Alexis TSIPRAS pour éviter la saisie des biens immobiliers. Ainsi, seuls les propriétaires dont leur propre habitation a une valeur égale ou inférieure à 180.000 euros – à augmenter de

20.000 euros par enfant à charge – peuvent encore échapper à la saisie immobilière²⁴.

Un tour d'horizon des législations en vigueur, tant en Belgique qu'en Europe, serait de nature à stimuler la réflexion sur la thématique de la transmission du capital.

Pour une réflexion transversale sur la cohabitation entre les droits civils et les droits socio-économiques

L'objet de cette contribution (en deux parties) visait à épingleur une série d'enjeux liés à la (co)propriété, envisagée simultanément sous l'angle du droit de propriété et du droit au logement.

23 Voy. notamment DE CLIPPELE Olivier, « Réduction des droits de donation immobilière en Flandre à compter du 1er juillet 2015 », *Le Cri*, mai 2015, n° 394, pp. 32-33 ; DE CLIPPELE Olivier, « Comparaison sommaire des droits de succession et de donation », *Le Cri*, octobre 2015, n° 397, pp. 21-23 et DE CLIPPELE Olivier, « La Région bruxelloise et la Région wallonne vont diminuer la taxation des donations immobilières », *Le Cri*, novembre 2015, n° 398, pp. 28-29.

24 DE CLIPPELE Olivier, « La révolte des propriétaires grecs face au surendettement de leur État », *Le Cri*, novembre 2016, n° 408, pp. 33-34.

→ Pour faire face à tous les besoins en logement de nos concitoyens, l'investissement locatif privé ne doit pas être négligé, bien au contraire

Loin d'inscrire les réflexions dans une perspective clivante qui pourrait se révéler stérile par rapport aux conséquences concrètes qu'implique la (co)propriété, nous avons cherché à mettre en avant trois enjeux qui concernent tant les propriétaires que les locataires. En effet, dans le cadre de cette matière, il serait inutile et contreproductif d'opposer ces deux types d'acteurs.

Nous l'avons d'ailleurs déjà précisé pour faire face à tous les besoins en logement de nos concitoyens, l'investissement locatif privé ne doit pas être négligé, bien au contraire.

Plus largement les pistes de réflexion posées dans le cadre de ce double article permettraient d'évaluer la place occupée par le droit de propriété et le droit au logement dans nos sociétés contemporaines en menant une réflexion transversale sur la difficile cohabitation d'un droit civil et d'un droit socio-économique. Cette évaluation permettrait également de cerner les similitudes pouvant ou non exister entre les différents États européens.

En ce début de XXI^e siècle, ces droits de propriété et au logement présentent des enjeux fondamentaux, tant en termes politiques que dans une perspective socio-économique. À cet égard, il peut être intéressant et stimulant de souligner quelques enjeux – non exhaustifs – qui se profilent derrière le droit de propriété et le droit au logement, en lien avec la thématique de la copropriété. ■

IGB



**VOTRE PARTENAIRE IMMOBILIER:
SYNDIC - GESTION PRIVATIVE - EXPERTISE**

Nos forces:

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

Vos avantages:

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

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