

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### visant à exonérer partiellement les logements loués aux seniors

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE & Vincent DE WOLF)

---

## Développements

---

### 1. Considérations générales

L'importance des droits de succession influence le comportement des Belges<sup>1</sup>. L'investissement immobilier locatif est le mal aimé des législateurs régionaux qui lui préfèrent les placements mobiliers ou les placements en entreprises familiales.

La donation d'avoirs mobiliers est taxée aux taux uniques de 3 % en ligne directe et 7 % en ligne indirecte. La transmission d'entreprises familiales est quasiment complètement exonérée.

Cela crée une forte différence avec la transmission d'investissements immobiliers qui reste taxée au taux marginaux de 30 % en ligne directe et 80 % en ligne indirecte.

Comme la Région de Bruxelles-Capitale connaît les taux les plus élevés de droits de succession, ce comportement est parfois susceptible de créer des problèmes là où on ne s'y attend pas.

Trois exemples courants vont mieux illustrer ce propos :

1° Une personne sans héritiers directs décède sans testament laissant cinq neveux et nièces comme seuls héritiers légaux. Les droits de succession s'élèveront rapidement à 70 %. Dans la succession se trouve une maison de rapport louée de longue date à des personnes âgées. La vente de la maison est rendue inévitable par l'importance des droits de succession, avec un risque de résiliation des baux par l'acheteur.

---

<sup>1</sup> Par « Belges », il faut entendre les personnes résidentes en Belgique, car le critère de rattachement de taxation des successions est la dernière résidence fiscale, indépendamment de la nationalité. Comme ce critère a été régionalisé, les successions taxables à Bruxelles sont celles des personnes qui ont eu leur dernière résidence dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant la plus longue période sur les cinq années précédant leur décès.

2° Une autre personne sans héritiers directs lègue par testament l'ensemble de son patrimoine immobilier à chacun de ses locataires. Au fil du temps, il s'était créé des liens conviviaux entre le bailleur et ses locataires. Ces locataires devront payer 80 % de droits de succession pour conserver leur propre appartement. Comme ils ont déjà atteint un certain âge, tout crédit leur sera refusé, car aucune compagnie d'assurance ne leur accordera une assurance solde restant dû garantissant le remboursement du crédit en cas de décès. Certains légataires vont ainsi refuser leur legs.

3° Un troisième personne décède laissant tout sa succession à son conjoint survivant par attribution de la communauté ou par testament. Les droits de succession s'élèvent à 18 % au delà de 175.000 EUR. Le conjoint survivant décide de vendre une partie de ce patrimoine afin de payer les droits de succession.

Dans toutes ces situations, il y a chaque fois deux victimes et un bénéficiaire. D'une part, les héritiers sont amenés à vendre pour payer la taxation de la succession et les locataires risquent fort de devoir déménager, et d'autre part, la Région bénéficie du produit des taxes.

L'objectif de la proposition est de permettre l'établissement consensuel d'un bail à vie entre le bailleur et le locataire en contre-partie de quoi, le logement serait exonéré aux droits de succession pour partie.

Olivier de CLIPPELE  
Vincent DE WOLF

## **2. Commentaires des articles**

### ***Article premier***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

### ***Article 2***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

### ***Article 3***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

### ***Article 4***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

## Proposition d'ordonnance

### visant à exonérer partiellement les logements loués aux seniors

---

#### Article premier

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 39 de la Constitution.

#### Article 2

Il est inséré un article 60 *ter* au Code des Droits de succession, libellé comme suit :

*« L'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération de la première tranche de 100.000 EUR de tout logement présent à l'actif successoral, aux conditions suivantes :*

*1° Le logement doit être individualisé en conformité avec les règles urbanistiques en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale au jour du décès ;*

*2° Ce logement doit être donné en location à une personne âgée de 70 ans ou plus au jour du décès, depuis au moins 3 ans avant le décès. S'il y a plusieurs locataires pour le même logement, il suffira qu'un seul des locataires ait atteint cet âge.*

*3° Ce logement devra faire l'objet d'un bail à vie au profit du même locataire que celui au jour du décès, et de son conjoint le cas échéant, conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991. Ce bail devra exclure les motifs de résiliations prévus à l'article 3, § 2, 3 et 4 de cette loi.*

*4° Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, il sera joint à la déclaration :*

*a) un extrait de la matrice cadastrale reprenant le logement dont l'exonération est demandée. A défaut d'individualisation de ce logement au cadastre, une attestation émanant d'un notaire certifiant que le logement pour lequel la réduction est sollicitée est repris dans un acte de base établi conformément à l'article 577-2 et suivants du Code Civil ;*

*b) une copie certifiée conforme du bail à vie dont question ci-dessus, lequel sera établi par acte notarié aux frais du bailleur ; Le notaire certifiera l'identité des parties dont l'âge du preneur. Pour obtenir la réduction, ce bail devra être établi conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991 et devra exclure la résiliation pour les motifs prévus à l'article 3, § 2, 3 et 4 de cette loi. Le bail prévoira également que le loyer restera inchangé pendant toute la durée du bail, à*

*l'exception des adaptations à l'augmentation du coût de la vie autorisés par la loi sur les baux de résidence principale ;*

*c) la preuve par tous moyens de droits que le locataire qui bénéficie de la présente mesure était déjà locataire du défunt depuis trois ans avant l'ouverture de la succession et la déclaration que le locataire n'est pas lui-même héritier, légataire universel ou à titre universel du défunt. »*

### **Article 3**

Pour le cas où l'héritier ou le légataire du logement est en même temps le locataire visé à l'article 2, il ne sera pas nécessaire de faire état d'un nouveau bail à vie si le locataire se voit attribuer la totalité en pleine propriété du logement soit directement du défunt soit à la suite d'une attribution par partage, préalablement à la demande d'exonération qui est faite.

### **Article 4**

La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge.

Olivier de CLIPPELE (F)

Vincent DE WOLF (F)