



# le cri

Organe du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires

JANVIER 2009 | N°330

le cri

Rue du Lombard, 76 | 1000 Bruxelles

> TELEPHONE

(02) 512.62.87 Secrétariat  
(02) 512.31.96 Service juridique  
(02) 512.61.43 Service indexation  
(02) 512.60.57 Dernier indice connu

> HEURES D'OUVERTURE

Tous les jours de 9 h à 15 h

> MENSUEL - Ne paraît pas en juillet et en août

## SOMMAIRE

> Ensemble contre la taxation abusive des successions	1
> Permis de location, permis d'urbanisme, normes de sécurité : comment des communes refoulent les locataires précaires	4
> Le propriétaire face à l'insolvabilité de son locataire	8
> Le jour de la propriété en Roumanie : propriétaires en colère	11
> La copropriété en questions : colloque à la FUSL	13
> Indexation et inflation	14
> A l'échéance d'un bail de 9 ans	16
> Il faut sanctionner la grivèlerie locative !	21
> Les propriétaires ne méritent pas de cadeau !	24
> Pistes pour éviter les conflits au sein des copropriétés	25
> Colloque organisé par l'UIPI	29

## ÉDITORIAL

# Ensemble contre la taxation abusive des successions

PAR OLIVIER DE CLIPPELE, ANCIEN PRÉSIDENT ET OLIVIER HAMAL VICE-PRÉSIDENT DU SNP



**L**es propriétaires immobiliers sont les premiers concernés par le coût fiscal des successions, car les immeubles sont bien connus de l'administration fiscale, ce qui rend impossible toute dissimulation ou tout « don manuel ».

Avec des taux de taxation qui vont de 3 à 30 % en ligne directe et de 20 à 80 % en ligne indirecte, la Wallonie et Bruxelles connaissent des taux de droits de succession anormalement élevés.

A titre d'exemple, l'héritage de 175.000 euros entre frères et sœurs sera taxé à concurrence de 74.000 euros en moyenne et tout ce qui excède 175.000 euros sera taxé à des taux de 60% et 65 %.

Mais il y a pire. Hériter d'une grande tante est encore davantage taxé : le taux grimpera jusqu'à 80 % à partir de 175.000 euros à Bruxelles, et ce même taux de 80 % sera déjà appliqué à partir de 75.000 euros en Wallonie.

**C'est un triste record mondial quel le SNP veut voir disparaître !**

Même avec des taux de 24 % à partir de 250.000 euros en ligne directe, lesquels peuvent rapidement monter jusqu'à 30 %, les familles sont durement éprouvées lorsqu'elles doivent

vendre les économies de toute une vie pour payer les droits de succession.

C'est surtout pour les personnes âgées que cette taxe est insupportable car la lourde charge des droits de succession exerce sur elles une pression tout à fait immorale. Nos seniors se sentent ainsi obligés de se déshabiller complètement de leur vivant pour réduire la facture des droits de succession de leurs héritiers.

Ce dépouillement tombe toujours à un moment délicat, lorsque ces personnes âgées doivent affronter les dernières années de leur vie. C'est pourquoi, le SNP estime qu'une réduction drastique des droits de succession sera d'un grand réconfort pour ces personnes qui pourront affronter leur fin de vie dans la sérénité.

**La Région Flamande a déjà réduit les droits de succession** tant en ligne directe qu'en ligne indirecte et a complètement supprimé les droits de succession entre époux et cohabitants sur la résidence principale.

**La Wallonie et Bruxelles restent par contre à la traîne.** C'est pourquoi, le SNP met tout son poids dans la balance pour exiger la suppression immédiate des droits de succession entre conjoints sur leur résidence.

Ensuite, le SNP rappelle que les **taux et les tranches des droits de succession n'ont plus été adaptés au coût de la vie depuis 1977.**

A Bruxelles par exemple, le prix moyen d'une habitation était de 52.300 euros en 1977 pour passer à 363.000 euros en 2007. Autrement dit, l'héritage d'un logement moyen était taxé à concurrence de 2.300 euros en 1977 (4,4 %) en ligne directe alors que cette même habitation sera taxée à concurrence de 45.600 euros en 2007 (13,6 %) soit plus qu'un triplement du taux de taxation par le simple effet de l'inflation.

En Wallonie, la valeur d'une habitation moyenne est passée de 28.000 euros en 1977 à 150.000 euros en 2007. La taxation de cet héritage en ligne directe passera dès lors de 1.025 euros (3,7 %) en 1977 à 10.625 euros en 2007 (7,1 %) soit un doublement du taux de taxation en trente ans.

Pour les autres successions, avec des taux qui montent rapidement à 65, 70 et 80 pour cent, on peut résumer la situation en disant que c'est l'Etat qui hérite de la grande part !

Sur base de ces constats, les auteurs du présent éditorial ont décidé de relancer l'initiative déjà prise en 2004 par Olivier de Clippele, soit une pétition pour la modification des droits de succession. Tous les membres du SNP recevront, à peu près en même temps que Le Cri, le formulaire de cette pétition. Il va de soi que ce document peut être photocopié autant que nécessaire et rempli par toutes les personnes intéressées.

### Revendications

Les revendications de la Pétition Droits de Succession sont les suivantes :

- 1° suppression des droits de succession entre conjoints ou cohabitants sur la résidence commune ;
- 2° division par deux de tous les taux de droits de succession qui

→ La baisse des droits de succession est une juste revendication, en faveur de laquelle le SNP considère qu'il doit se mobiliser, afin d'influencer dans un sens positif les décideurs politiques.

n'ont plus été adaptés depuis 1977 : 15 % au lieu de 30 % en ligne directe et 40 % au lieu de 80 % en ligne indirecte ;

→ 3° extension de la réduction des droits sur les donations mobilières (3 %, 5 % et 7 %) aux donations immobilières ;

→ 4° instauration d'un bouclier fiscal en matière de succession pour échapper à la taxation supérieure à 100 % lorsque les actifs successoraux sont en chute libre après le décès ;

Globalement, ces revendications sont de plus en plus connues dans le monde politique et dans le monde des médias. C'est en unissant toutes nos forces que nous avons le plus de chances de forcer un accord sur une baisse généralisée des droits de succession, comme cela s'est fait récemment en Italie, en Allemagne, en Suède, dans la partie flamande de la Belgique ainsi qu'en France et telle qu'elle se prépare aux Pays-Bas.

Cette baisse des droits de succession est une juste revendication, en faveur de laquelle le SNP considère qu'il doit se mobiliser, afin d'influencer dans un sens positif les décideurs politiques. ■

BUREAU DE COURTAGE EN PRETS  
PERSONNELS ET HYPOTHECAIRES  
**PAUL DUMONT** (membre SNP)

40 ANS D'EXPERIENCE  
EXAMEN RAPIDE ET SERIEUX  
TOUTES SOCIETES  
AUX MEILLEURES CONDITIONS

TEL. : 04/237.08.81  
FAX : 04/237.01.15 (24/24 - 7j/7)  
GSM : 0477/51.00.32 - 0477/50.99.63

Comptes bancaires 000-3502442-63 - 068-2509418-55  
N° d'Entreprise 0807.066.130  
Agrégation MAE 212544