

Introduction

d'un recours contre le plafonnement de l'indexation des baux commerciaux

L'UPSI et le SNPC

s'associent pour déposer un recours contre l'ordonnance votée le 9 décembre 2022 par le Parlement bruxellois pour limiter l'indexation des baux commerciaux.

L'UPSI (<https://www.upsi-bvs.be/fr>) représente les propriétaires des grands ensembles commerciaux, que ce soient des centres commerciaux, des retail parks, des grands commerces (isolés) ou des commerces de centre-ville. Le SNPC (<https://www.snpc-nems.be/>) représente les propriétaires et copropriétaires.

Informations clé sur la mesure

Le 9 décembre 2022, le Parlement bruxellois a voté une ordonnance visant le plafonnement de l'indexation des loyers des baux commerciaux, publié au moniteur belge le , entrée en vigueur le 22 décembre 2022. Officiellement à titre de mesure de soutien aux petits commerçants, aux artisans et à l'Horeca bruxellois, l'ordonnance vise à limiter l'indexation des loyers pour tous les baux commerciaux, quelle que soit la date d'entrée en vigueur du bail et quelle que soit la performance énergétique du bien bis en location. L'impact sera temporaire (1 an).

Une mesure critiquable sur la forme

Ce qui frappe d'entrée de jeu concernant le développement de cette ordonnance, c'est la méthode choisie : cette ordonnance a vu le jour par une proposition parlementaire et non pas par une initiative du Gouvernement. Ce n'est pas un détail, parce que cette méthode permet de ne pas consulter les parties concernées (notamment à travers des organes officiels tels que Brupartners). Tel est manifestement le souhait de nos parlementaires bruxellois : s'introduire dans la relation entre parties concernées par le bail commercial (locataires et propriétaires), sans consulter une seule fois les propriétaires, ni le Conseil d'Etat. Le parlement aurait pu, au minimum, organiser une séance de travail avec les locataires & propriétaires, ce qui n'a jamais été fait. Les consultations des forces vives et du Conseil d'Etat sont des éléments fondamentaux de notre système démocratique. Les contourner constitue une offense évidente à ce système démocratique.

Une mesure critiquable sur le fond

Les arguments pour critiquer cette mesure sur le fond sont nombreux. Nous souhaitons toutefois attirer l'attention sur 3 éléments fondamentaux qui devraient tous nous interpeller:

1) Le niveau de consommation d'énergie est avant tout la responsabilité des occupants. En cette fin d'année où nous avons l'occasion de visiter bon nombre de magasins : combien d'entre eux ne vous accueillent-ils pas avec une soufflerie d'air chaud à l'entrée & un éclairage de fête qui, eux, consomment une énergie qui dépasse largement le montant du loyer ? En quoi le propriétaire est-il responsable de cette approche commerciale des commerçants ?

2) Par cette mesure, le Parlement bruxellois souhaite soutenir les « petits commerçants, les artisans et l'Horeca bruxellois ». Nous, représentants des propriétaires, souhaitons également soutenir ces acteurs spécifiques et au moins ceux qui sont contraints par leur activité économique de consommer davantage d'énergie. Dans les faits, le Parlement bruxellois ne fait aucune distinction entre les commerçants, en mettant des enseignes internationales telles que Carrefour, Décathlon ou Inditex (Zara) dans le même « sac » que nos boulangers ou artisans. Il privilégie ainsi tout un ensemble d'acteurs internationaux (qui indexent leurs prix de vente, comme tout le monde l'aura constaté) au détriment de nos propriétaires bruxellois. Quel est le sens social ou sociétal d'une telle décision ? Il aurait été, par exemple, parfaitement possible de bien déterminer des secteurs, car toute activité économique est caractérisée par un code NACE spécifique. Ce manque de discernement de la réalité du terrain est incompréhensible.

Dans l'esprit de soutenir certains acteurs économiques par la voie immobilière, on peut également se poser la question pourquoi les autorités publiques semblent privilégier de faire porter la charge aux propriétaires, là où ces autorités persistent dans leur volonté d'indexer pleinement le précompte immobilier et les autres taxes communales (également à charge des commerçants).

3) Le Parlement bruxellois semble – et cela devient une récurrence en Région bruxelloise – considérer les propriétaires comme les responsables de tous les maux de la société. Dans les faits, beaucoup de relations professionnelles entre propriétaires et locataires sont parfaitement équilibrées et se construisent sur le long terme. Quel propriétaire serait intéressé de mettre son locataire en difficulté financière, au risque de le voir partir et de devoir en retrouver un autre, avec toutes l'incertitude, les difficultés et le travail que cela implique ? Selon des études, 75% des propriétaires de logements n'avaient pas indexé leurs loyers et, ce, avant la mise en place de la mesure de plafonnement de l'indexation des loyers résidentiels. Durant la crise COVID, la grande majorité des propriétaires (membres de l'UPSI) a appliqué des mesures d'annulation des loyers & de reports de paiements de loyers. Par ailleurs, c'est grâce aux investissements dans la performance énergétique de l'immobilier par ces mêmes propriétaires que nous atteindrons les objectifs environnementaux de 2050, sans compter leur rôle essentiel dans toute l'activité économique liée à la construction neuve ou la rénovation.

Conclusion

Pour cet ensemble de raisons (mais encore bien d'autres), l'UPSI & le SNPC introduisent un recours auprès de la Cour constitutionnelle qu'ils entendent bien gagner, notamment sur base d'éléments juridiques fondés. Réponse dans quelques mois.

Personnes de contact :

- Katrien Kempe, administratrice UPSI
 - katrien.kempe@upsi-bvs.be - Tél. 02/511 47 90 ou 0486/66 10 65
- Olivier Hamal, Président SNPC
 - olivier.hamal@skynet.be - Tél. 0475/36 09 17