



Parlement wallon

Question n° 142 de FOURNY Dimitri

à ANTOINE André -- Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial

N° : 142 (2005-2006) 142

Réception : 29 mars 2006

Echéance : 19 avril 2006

Matière : Logement - Primes -

Objet : L'octroi de la prime de réhabilitation dans le contexte d'une habitation faisant l'objet d'un usufruit.

Question écrite

Les personnes isolées qui demandent et remplissent les conditions peuvent obtenir de la Région wallonne une prime de réhabilitation.

Certaines personnes isolées vont toutefois se voir réduire la prime de moitié: c'est le cas lorsque la prime est relative à la maison pour laquelle ils sont propriétaires pour moitié et ont l'usufruit de l'autre moitié, cette dernière étant la nue-propiété des héritiers.

Ce cas, s'il se justifie au regard du Code des droits de succession, est toutefois discriminatoire. En effet, le fondement de l'octroi d'une telle prime répond à un objectif de réhabilitation d'un logement pour qu'il réponde aux critères de respect de l'environnement d'énergie et de respect de l'environnement prônés par la Région wallonne.

Or reconnaissons que, dans la majorité des cas, c'est bien l'usufruitier qui assume la charge complète de son habitation et s'acquitte des charges fiscales et d'entretien de la maison et non les héritiers ayant la nue-propiété. Dans ce contexte, il nous paraît discriminatoire de traiter différemment les usufruitiers et les personnes isolées propriétaires uniques de leur maison d'habitation.

Aussi, ne pourrions-nous pas améliorer le mécanisme et le rendre plus équitable en accordant la totalité de la prime aux personnes usufruitières qui en font la demande conjointement avec les personnes ayant la nue-propiété de la maison ?

Réponse

Dans le cadre de la prime à la réhabilitation, quand la propriété du logement est partagée entre plusieurs personnes autres que des conjoints, il est exact que le montant de la prime (hors majorations diverses) est limité à 20 % du coût des travaux, alors qu'il peut atteindre 30 à 40 % quand le demandeur et son conjoint éventuel détiennent la pleine propriété du bien et que leurs revenus ne dépassent pas certains plafonds. Cela est vrai quelle que soit la manière dont le partage de la propriété s'effectue, et pas seulement dans le cas d'un partage nu-propiétaire/usufruitier.

Quelle est la raison de cette disposition ? Pour le savoir, voyons ce qui se passait quand l'octroi

d'un taux d'intervention de 30 % à 40 % se basait sur la vérification des seuls revenus du demandeur et de son conjoint éventuel, mais pas de ceux des autres co-proprétaires. C'était systématiquement le moins fortuné des co-proprétaires qui introduisait le dossier, alors que la probabilité était évidemment très grande que ce ne soit pas lui qui finançait les travaux, ou en tout cas qu'il ne les finançait pas seul.

Dans la mesure où, d'autre part, il serait matériellement impossible de prendre en compte les revenus de l'ensemble des co-proprétaires et de leurs conjoints (certains d'entre eux pouvant résider à l'étranger, d'autres en souhaitant peut-être pas communiquer leurs revenus à l'administration, ...) et que, si cela se faisait, le total cumulé des revenus pris en compte amènerait de toute manière dans la plupart des cas un taux d'intervention de 20 %, il a paru plus équitable et plus simple administrativement de fixer d'office à 20 % le taux appliqué aux demandeurs qui ne sont pas plein-proprétaires.

Le cas de la répartition des droits sur l'immeuble entre un nu ou plusieurs nu-proprétaires et un usufruitier faisant suite à un décès (cas de veufs ou des veuves) est particulier.

En effet, l'article 605 du Code civil dispose que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, alors que les grosses réparations sont à la charge du nu-proprétaire. Si l'on devait se conformer strictement à cette disposition, les travaux de grosses réparations devraient être écartés d'office des demandes introduites par un usufruitier. La prime que celui-ci pourrait obtenir serait donc dans bien des cas nettement diminuée.

Je charge mon administration de me faire une proposition en la matière pour répondre à la légitime attente des veufs et des veuves, qui tiennent compte de la charge réellement supportée par l'usufruitier, tout en veillant à ce que cette solution ne soit pas en contradiction avec le Code civil.