

**DETERMINATION DE LA COMMISSION PARITAIRE COMPETENTE**

**Thesaurus : Biens immobiliers, rénovation et entretien**

*1. Description activité/institution*

Un particulier ou une entreprise rénove ou entretient des bâtiments dont il est propriétaire, soit pour les louer, soit pour les revendre, soit pour son propre usage.

Il ne s'agit pas d'une activité d'entreprise immobilière (= pour compte de tiers).

*2. Commission paritaire compétente*

**- s'il s'agit d'un particulier ou d'une entreprise qui rénove ou entretient des biens immobiliers en vue de les louer:**

Pour les ouvriers occupés principalement à des travaux de construction:

la commission paritaire de la construction n° 124, instituée par l'arrêté royal du 04.03.1975 (Moniteur belge du 19.04.1975), modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 04.08.2014 (Moniteur belge du 21.08.2014).

"les entreprises qui ont pour objet normal l'exécution de travaux d'édification, de transformation, d'achèvement, d'entretien, de réparation ou de démolition de constructions"

Pour les autres ouvriers (y compris les ouvriers occupés occasionnellement à des travaux de construction) et pour les employés:

la commission paritaire pour la gestion d'immeubles, les agents immobiliers et les travailleurs domestiques n° 323, instituée par l'arrêté royal du 01.06.1978 (Moniteur belge du 05.08.1978), modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 22.12.2010 (Moniteur belge du 19.01.2011).

"la gestion de patrimoine immobilier propre, autres que ceux en copropriété"

**- s'il s'agit d'un particulier ou d'une entreprise qui rénove des biens immobiliers en vue de les revendre (= promotion immobilière):**

Pour les ouvriers qui effectuent des travaux de construction:

la commission paritaire de la construction n° 124, instituée par l'arrêté royal du 04.03.1975 (Moniteur belge du 19.04.1975), modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 04.08.2014 (Moniteur belge du 21.08.2014).

"les entreprises qui ont pour objet normal l'exécution de travaux d'édification, de transformation, d'achèvement, d'entretien, de réparation ou de démolition de constructions"

"les entreprises et particuliers qui construisent de façon répétée des bâtiments pour leur propre compte ou en vue de la vente de ces bâtiments"

"Relèvent également de la compétence de la commission paritaire, les entreprises à savoir les personnes physiques ou morales, ou les particuliers, qui normalement n'exercent pas d'activités dans le secteur de la construction, mais qui exécutent occasionnellement des travaux de construction pour leur propre compte avec des ouvriers du bâtiment spécialement engagés à cet effet et en vue de vendre cette construction en tout ou en partie. La compétence de la commission paritaire se limite à la durée de ces travaux de construction et aux ouvriers précités."

Pour les ouvriers qui n'effectuent pas de travaux de construction:

la commission paritaire auxiliaire pour ouvriers n° 100, instituée par l'arrêté royal du 04.11.1974 (Moniteur belge du 07.12.1974), modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 10.04.2014 (Moniteur belge du 25.04.2014)

Pour les employés:

la commission paritaire auxiliaire pour employés n° 200, instituée par l'arrêté royal du 04.11.1974 (Moniteur belge du 19.12.1974), modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 10.04.2014 (Moniteur belge du 25.04.2014)

**- s'il s'agit d'un particulier qui rénove ou entretient des biens immobiliers pour son usage propre:**

la commission paritaire auxiliaire pour le secteur non-marchand n° 337, instituée par l'arrêté royal du 14.02.2008 (Moniteur belge du 27.02.2008), modifié par l'arrêté royal du 10.04.2014 (Moniteur belge du 25.04.2014)

"Relèvent également de la Commission paritaire auxiliaire pour le secteur non-marchand les particuliers qui occupent pour leur propre compte du personnel affecté à leur service personnel ou à celui de leur famille à l'exception des travailleurs relevant de la Commission paritaire de l'agriculture, de la Commission paritaire pour les entreprises horticoles et de la Commission paritaire pour les entreprises forestières et des travailleurs sous contrats de travail domestique."

### *3. Motivation*

Une entreprise ou un particulier qui rénove ou entretient des biens immobiliers pour les louer exerce bien une activité de "gestion de patrimoine immobilier propre" au sens de la CP 323.

Toutefois, étant donné que la CP 323 exclut de son champ de compétence "les ouvriers qui effectuent des travaux relevant de la Commission paritaire de la construction", ne relèveront pas de cette commission paritaire les ouvriers qui tombent sous le champ de compétence de la CP 124, c'est-à-dire les ouvriers qui effectuent principalement des travaux de construction dans le cadre d'une activité de location de biens immobiliers.

Les travailleurs qui effectuent occasionnellement des travaux de construction ne sont pas visés par l'exclusion de la CP 323 et relèvent donc de cette commission.

Par contre, l'activité de "gestion de patrimoine immobilier propre" au sens de la CP 323 ne doit pas être confondue avec la promotion immobilière, activité qui consiste à acheter ou faire construire des biens

immobiliers en vue de les revendre pour en tirer un bénéfice commercial immédiat. Cette dernière activité ne relève dès lors pas de la CP 323. Elle relèvera des CP 100 et 200, à l'exception des ouvriers occupés à la construction ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à être vendus.

Enfin, la rénovation ou l'entretien d'un bien immobilier pour son propre usage (sans intention de vendre ou de louer) ne constitue pas une activité économique. Les particuliers relèveront de la CP 337; quant aux entreprises qui font rénover ou entretenir un bien immobilier pour leur propre usage, les ouvriers affectés à cette activité relèveront de la CP compétente pour l'activité économique principale de l'employeur.

**Voir aussi Entreprises immobilières**

Date : 2015.07.02