

Copie

Délivrée à: tribunal du travail francophone de Bruxelles
art. Autres

Exempt du droit de greffe - art. 280,2° C.Enr.

Expédition

Numéro du répertoire
2017 / 2724
Date du prononcé
09 novembre 2017
Numéro du rôle
2016/AB/261

Délivrée à
le
€
JGR

Cour du travail de Bruxelles

huitième chambre

Arrêt

COVER 01-00000962004-0001-0015-01-01-1



chômage - GÉRANT DE SOCIÉTÉ – SOCIÉTÉ PATRIMONIALE IMMOBILIÈRE - PRÉPENSIONNÉ

Arrêt contradictoire

Définitif

Notification par pli judiciaire (art. 580, 2° C.J.)

OFFICE NATIONAL DE L'EMPLOI (ONEm), dont les bureaux sont établis à 1000 BRUXELLES,
Boulevard de l'Empereur 7,
partie appelante,
représentée par Maître WILLEMET Michèle, avocat à 1180 BRUXELLES,

contre

K _____
partie Intimée,
représentée par Maître CHOME Antoine, avocat à 1050 BRUXELLES,

★

★ ★

La Cour du travail, après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant:

La présente décision applique notamment les dispositions suivantes :

- Le code judiciaire,
- La loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire, et notamment l'article 24.

Vu produites en forme régulière les pièces de la procédure légalement requises;

Vu le jugement du 9 février 2016 et sa notification, le 16 février 2016,

Vu la requête d'appel du 8 mars 2016,

PAGE 01-00000962004-0002-0015-01-01-4



Vu l'ordonnance du 7 avril 2016 fixant les délais de procédure sur pied de l'article 747, § 1, du Code judiciaire,

Vu les conclusions déposées Monsieur K , le 6 juin 2016 et pour l'ONEm, le 8 août 2016,

Vu les conclusions additionnelles et de synthèse déposées pour Monsieur K le 1^{er} février 2017 et pour l'ONEm, le 5 avril 2017,

Entendu à l'audience du 3 mai 2017, les conseils des parties,

Vu l'avis écrit conforme déposé le 21 juin 2017 par Monsieur M. PALUMBO, avocat général.

Vu les répliques de l'ONEm reçues au greffe, le 21 septembre 2017.

* * *

I. LES FAITS

1. Prépensionné de la SABENA, Monsieur K bénéficie des allocations de chômage à partir du 03.10.2001.

Sur le formulaire C1 daté du 10.10.2001, il répond par la négative à la question: "*J'exerce une activité accessoire ou j'aide un indépendant*".

Il résulte de la feuille fournie au travailleur qui demande des allocations de chômage qu'il est demandé au chômeur qui exerce une activité accessoire de joindre un formulaire C1 A sur lequel il mentionne les données relatives à son activité accessoire. Il y est précisé:

Déclarez chaque activité que vous exercez:

[...]

- chaque activité accessoire comme indépendant, aidant-indépendant, gérant rémunéré ou non, administrateur de société, associé actif... (même si aucune cotisation de sécurité sociale n'est payée),

[...].

2. En septembre 2010, le service contrôle de l'ONEm procède à une enquête au sujet d'un cumul des allocations de chômage avec l'exercice d'une activité d'indépendant par



Monsieur K. Celui-ci est en effet gérant de trois sociétés, dont deux seraient en veilleuse.

Monsieur K. reconnaît par contre poser des actes de gestion pour la sprl Société Immobilière Van Borm.

Dans le cadre de ce contrôle, Monsieur K. adresse à l'ONEm les bilans des trois sociétés ainsi que des copies de ses avertissements-extraits de rôle en qualité de personne physique.

Lors d'une première audition du 22.10.2010, Monsieur K. déclare ce qui suit:

Je déclare être gérant de la sprl société immobilière Van Borm depuis 1999 et depuis le 1^{er} octobre 2009 de la sprl Techword International et encore depuis 1999 gérant de la sprl Adak. Je suis gérant à titre gratuit pour les trois sociétés. La sprl Adak est en veilleuse depuis environ cinq ans et la sprl Techword est en veilleuse depuis sa création, à savoir depuis le 1^{er} octobre 2009. Quant à la société Immobilière Van Borm, elle est active. La société s'occupe de mettre en location les appartements qu'elle achète. Je suis au chômage, en fait en prépension depuis le 1^{er} décembre 2001.

Je n'ai jamais dit au syndicat que j'avais cette activité au moment de mon inscription. Je ne savais pas qu'il fallait le déclarer. Il n'y a pas de déclaration TVA pour Adak et Techword car il n'y a pas d'activités et pas de chiffres d'affaires. Je vous remets copie des bilans 2008 et 2009 de Adak et le bilan 2008 de Van Borm. Je souhaite conserver les sociétés dormantes pour les transmettre à mes enfants ensuite. Pour la société Van Borm, je conclus les baux, je réponds aux courriers de la banque... J'admetts les locataires, je fais appel à l'expert, je signe les papiers nécessaires, j'este auprès du juge de paix pour les locataires qui ne paient pas... Je n'ai aucun avantage financier ou en nature. Je paie 14.000 € d'impôt car je loue à des commerçants mais ça c'est mes biens privés qui ne font pas partie de la société. Je vous transmets pour le 27 octobre 2010, par courrier, les bilans depuis 2005 et la déclaration d'impôts.

Par lettre du 26.10.2010, Monsieur K. transmet au contrôleur social de l'ONEm les bilans des cinq dernières années ainsi que les avertissements-extraits de rôle à l'impôt des personnes physiques dont il ressort qu'il n'a perçu aucune rémunération comme indépendant.

Lors de son audition du 07.12.2011, Monsieur K. confirme ses déclarations du 22.10.2010.

Il précise:

La seule société active est la société Van Borm. Elle s'occupe d'immobilier. J'y suis gérant depuis que j'y ai des parts. Cette société s'occupe de la mise en location de trois



immeubles. Cette gestion ne me prend pas beaucoup de temps. Depuis février 2011, ma fille est gérante et gérante rémunérée. Cette société gère le patrimoine familial.

A côté de cette société, j'ai d'autres immeubles qui me rapportent des revenus. La société Adac est en veilleuse depuis 2005. Elle a passé deux contrats de livraison de vêtements de haute altitude pour l'armée pakistanaise en 2000 et 2001. Les dettes figurant au passif pour compte du Pakistan sont des commissions qui étaient dues aux partenaires indépendants au Pakistan. Chaque année, le bureau fiscal B.C.A. établit ma comptabilité. Par contre, c'est moi qui communique à Partena chaque année le fait que je n'ai pas de revenus, comme gérant ou indépendant.

Je m'engage à essayer de vous fournir les déclarations annuelles envoyées à Partena, d'ici le 13 décembre 2011.

Monsieur K transmet les documents demandés.

3. Selon les 12 extraits de matrice cadastrale du 29.10.2013 reprenant les biens de Monsieur K et de la sprl Société immobilière Van Borm, la société est propriétaire des immeubles suivants:

- avenue Brugmann, 519 à Uccle - CO.Rez et G.SS (08.07. 1997);
- rue Américaine, 67 à Ixelles (23.11. 1999 - commerce);
- rue de Lusambo, 3 et chaussée de Neerstalle, 387A à Forest (19.05.2004- commerce);
- rue du Patinage, 13/37 à Forest - Co.Rez/A.A.3.Z (20 décembre 2011);
- avenue Brugmann, 240 à Uccle (21.04.2004 avec Attia F et vendu à la société, le 19.03.2013).

Dans son audition du 07.12.2011, Monsieur K a par ailleurs précisé que la société s'occupe de la mise en location de trois immeubles alors qu'elle semble actuellement en posséder cinq (voire six), seule et en copropriété avec lui.

Monsieur K est par ailleurs propriétaire des immeubles suivants:

- rue des Glands, 52, 54 et 56 à Forest (18.05.1990, avec Attia F);
- rue Augustin Delporte, 80 et 82 à Ixelles (19.05.1992, avec Attia F);
- avenue Brugmann, 519 - A.1.2. à Uccle (08.07.1997, avec Attia F);
- rue d'Huart, 26-28 et 30 à Forest (23.11.1999, avec Attia F . Il s'agit de l'immeuble dont la société Van Borm était propriétaire lors de la cession des parts du 01.12.1994;
- chaussée de Bruxelles, 302 à Forest (17.11.2010, avec Attia F , Razl K et Kiran K);
- rue Marguerite Bervoets, 137 à Forest (20 décembre 2011, avec Attia I et Asif K



4. Monsieur K^I produit la convention de cession de parts sociales entre Madame Paula V^I (et autres) et lui-même, en sa qualité de gérant de la sprl Adak, datée du 01.12.1994, pour la somme de 6.500.000 FB.

Monsieur K^I dépose les statuts de la sprl Société Immobilière Van Borm coordonnés le 12.07.1989. Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la société du 31.12.1998 acte la démission de Madame F^I de son mandat de gérante et la nomination de Monsieur K^I pour un mandat de durée illimitée et gratuit, prenant cours le 01.01.1999.

Monsieur K^I est inscrit comme indépendant à titre complémentaire du 01.01.1999 au 31.03.2013 et comme indépendant après l'âge de la pension à partir du 01.04.2013. Il est exonéré du paiement de ses cotisations sociales d'indépendant en raison de la modicité de ses revenus. Il s'est donc affilié à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, alors qu'il travaillait encore comme salarié et, avant sa demande d'allocations de chômage, comme prépensionné.

5. Selon les avertissements-extraits de rôle des revenus des années 1999 à 2011, Monsieur K^I et son épouse, Madame F^I, ont perçu des rémunérations de dirigeant d'entreprise en 1999 (134.368 FB) et 2000 (3.329,95 €), soit avant que Monsieur K^I ne soit admis au bénéfice des allocations de chômage. Les avertissements-extraits de rôle suivants ne mentionnent plus de rémunération de dirigeant d'entreprise.

Le couple a déclaré les revenus immobiliers nets suivants à l'impôt des personnes physiques:

- 2001: 7.337,94 €;
- 2002: 13.872,13 €;
- 2003: 13.997,14 €;
- 2004: 13.295,93 €;
- 2005: 15.445,13 €;
- 2006: 14.683,96 €;
- 2007: 18.033,19 €;
- 2008: 18.978,50 €;
- 2009: 24.756,30 €;
- 2010: 26.748,07 €;
- 2011: 24.628,00 €;

Selon les comptes annuels figurant sur le site de la Banque nationale de Belgique, la sprl Société Immobilière Van Borm déclare un bénéfice ou une perte de l'exercice, avant prélèvements sur les réserves immunisées:

2004 : - 11.179 € (perte)



2005 : + 11.026 € (bénéfice);
2006 : - 81.862 € (perte);
2007 : - 399 € (perte);
2008 : + 21.303 € (bénéfice);
2009 : +20.379 € (bénéfice);
2010 : +25.259 € (bénéfice);
2011 : + 6.871 € (bénéfice).

6. Monsieur K1 bénéficie d'une pension de retraite, depuis le 01.04.2013, étant âgé de 65 ans.
7. La sprl Société immobilière Van Borm, créée initialement le 15 décembre 1943, a pour objet, selon les statuts coordonnés le 12.07.1989, toutes opérations généralement quelconques intéressant tous genres d'immeubles, tels que la construction d'immeubles, l'achat, la vente, la location, la gérance d'immeubles ainsi que de terrains.

La société est assujettie à l'impôt des sociétés. Selon l'attestation du comptable de la société datée du 26.06.2015, les bénéfices réalisés par la société résultent des actifs immobiliers uniquement et sont toujours reportés à nouveau (pièce 2 du dossier de Monsieur K1 déposé devant le tribunal du travail). Aucun bénéfice n'a été distribué durant les années 2010, 2011 et 2012, s'agissant des années prises en considération par l'ONEm, pour la récupération de l'indu, après application du délai de prescription de trois ans.

II. LA DECISION LITIGIEUSE ET LA PROCEDURE ANTERIEURE

1. Par courrier portant la date du 09.03.2012, l'ONEm notifie à Monsieur K1 sa décision de:

- l'exclure du bénéfice des allocations de chômage à partir du 01.01.1999;
- récupérer les allocations perçues indument à partir du 01.01.2009;
- l'exclure du droit aux allocations de chômage, à titre de sanction, pendant une période de 13 semaines.

La décision est motivée comme suit:

- ***En ce qui concerne l'exclusion sur base des articles 44 et 45 de l'arrêté royal (du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage):***

La réglementation prévoit que pour pouvoir bénéficier des allocations, le chômeur doit être privé de travail et de rémunération (article 44).



Est considérée notamment comme travail, l'activité effectuée pour son propre compte qui peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services et qui n'est pas limitée à la gestion normale des biens propres (article 45, alinéa 1^{er}, 1°).

Il ressort d'une enquête de notre service contrôle que, tout en bénéficiant des allocations en tant que chômeur complet, vous avez effectué, à partir du 01.01.1999 une activité d'indépendant pour votre propre compte. Vous déclarez, à mon service contrôle et à l'audition du 07.12.2011 que 2 des sociétés sont en veilleuse, que seule la société Van Borm est en activité et qu'il s'agit d'une société de gestion patrimoniale.

De l'analyse des bilans, il ressort que cette gestion procure un avantage matériel indéniable à vous ou à votre famille, que les bilans de la société ADAK, notamment ceux de 2008 et 2009 révèlent une activité commerciale par le biais de commissions importantes à des intermédiaires au Pakistan et que les sociétés ADAK et Van Borm ont un lien entre elles quant à la gestion des fonds propres. Les activités en tant qu'indépendant et ayant une nature commerciale ou vous rapportant un avantage matériel doivent être déclarées sur formulaire c1.

Cette activité peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services et n'est pas limitée à la gestion normale des biens propres. L'activité que vous avez effectuée doit donc être considérée comme un travail au sens de l'article 45.

Etant donné qu'à partir du 01.01.1999, vous n'étiez pas privé de travail, vous ne pouvez pas bénéficier des allocations pour la période de travail concernée.

- **En ce qui concerne l'exclusion sur base de l'article 71 de l'arrêté royal précité:**

Pour pouvoir bénéficier des allocations, le travailleur doit être en possession d'une carte de contrôle dès le premier jour de chômage effectif du mois jusqu'au dernier jour du mois et la conserver sur lui. Il doit également compléter à l'encre indélébile sa carte de contrôle, conformément aux directives données par l'ONEM (article 71, alinéa 1^{er}, 1° et 3°). Vous n'avez pas respecté cette obligation qui est mentionnée sur votre carte de contrôle.

Vous ne pouvez donc pas bénéficier des allocations pour la période de travail concernée.

- **En ce qui concerne la récupération:**

Toute somme perçue indûment doit être remboursée (article 169, alinéa 1^{er} de l'arrêté



royal précité).

L'ONEM dispose d'un délai de 3 ans pour ordonner la récupération des allocations auxquelles vous n'avez pas droit. Le délai prend cours le premier jour du trimestre civil qui suit le trimestre au cours duquel le paiement des allocations indues a été effectué (article 7, § 13, alinéas 2 et 3, de l'arrêté-loi du 28 décembre 1944).

Par conséquent, les allocations doivent être récupérées à partir du 01.01.2009.

Etant donné que le régime normal d'indemnisation du chômage prévoit l'octroi d'allocations pour tous les jours de la semaine, excepté le dimanche, les allocations que vous avez perçues pour les samedis qui suivent ces journées seront également récupérées en tout ou en partie (application de l'article 21 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage).

[...]

- ***En ce qui concerne la sanction administrative sur base de l'article 153 de l'arrêté royal précité:***

Vous avez omis de déclarer à votre organisme de paiement que vous êtes indépendant. Vous étiez pourtant tenu d'en faire la déclaration (article 134 de l'arrêté royal précité). En omettant de faire cette déclaration, vous avez perçu des allocations auxquelles vous n'aviez pas droit.

Le chômeur qui a perçu ou qui peut percevoir indûment des allocations parce qu'il a omis de faire une déclaration requise, peut être exclu du bénéfice des allocations durant une semaine au moins et 13 semaines au plus (article 153, alinéa 1^{er}).

Le directeur peut se limiter à donner un avertissement ou assortir la décision d'exclusion d'un sursis complet ou partiel si, dans les deux ans qui précèdent, aucun événement n'a donné lieu à l'application d'une sanction sur la base des articles 153, 154 ou 155 (article 157 bis, §§ 2 et 3). Dans votre cas, la durée de l'exclusion a été fixée à 13 semaines, étant donné la longue période en infraction et que les instructions concernant votre carte de contrôle figurent clairement sur celle-ci de sorte que vous ne pouviez ignorer les obligations vis-à-vis de l'assurance chômage. Pour ce(s) même(s) motif(s), je ne me limite pas à donner un avertissement (art. 157 bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}) et je n'assortis pas la décision d'exclusion d'un sursis complet ou partiel (art. 157 bis, § 2, alinéa 1^{er}).

2. Par requête reçue au greffe du tribunal du travail de Bruxelles le 23.04.2012, Monsieur K' conteste la décision décrite ci-dessus.



Il demande au Tribunal d'annuler cette décision et de condamner en outre l'ONEm à lui octroyer les allocations de chômage du 12.03.2012 au 01.04.2013, date de prise de cours de sa pension légale.

A titre subsidiaire, il demande de limiter la récupération aux 150 derniers jours d'indemnisation indue.

3. Par jugement du 09.02.2016, après une réouverture des débats, le tribunal du travail de Bruxelles déclare la demande de Monsieur K fondée, annule la décision de l'ONEm du 09.03.2012, rétablit Monsieur K dans son droit aux allocations de chômage depuis le 03.10.2001 et condamne pour autant que de besoin l'ONEm à lui payer les allocations de chômage jusqu'au 01.04.2013, date de prise de cours de sa pension légale.

II. LE LITIGE EN APPEL

1. Par requête reçue au greffe de la cour du travail le 08.03.2016, l'ONEm interjette appel du Jugement du tribunal du travail de Bruxelles.

Il demande de réformer le Jugement dont appel et de rétablir la décision administrative en toutes ses dispositions.

2. Monsieur K demande de confirmer le Jugement dont appel ou, à titre subsidiaire, de limiter la récupération aux 150 derniers jours d'indemnisation indue et de condamner l'ONEm au paiement des allocations du 12.03.2012 au 01.04.2013.

III. POSITION DE LA COUR

A. Règles applicables

Les articles 44 et 45 de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage disposent que:

Art. 44

Pour pouvoir bénéficier d'allocations, le chômeur doit être privé de travail et de rémunération par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.

Art. 45

Pour l'application de l'article 44, est considérée comme travail:



1° l'activité effectuée pour son propre compte, qui peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services, et qui n'est pas limitée à la gestion normale des biens propres;

*2° l'activité effectuée pour un tiers et qui procure au travailleur une rémunération ou un avantage matériel de nature à contribuer à sa subsistance ou à celle de sa famille.
Toute activité effectuée pour un tiers est, jusqu'à preuve du contraire, présumée procurer une rémunération ou un avantage matériel.*

[...]

L'article 14, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2 de l'arrêté royal du 7 décembre 1992 relatif à l'octroi d'allocations de chômage en cas de prépension conventionnelle, applicable à la situation de Monsieur K , prévoit que:

Toute forme d'activité non rémunérée relative aux biens propres, y compris notamment les travaux d'entretien, d'aménagement et de plus-value apportés à ces biens, même lorsque cette activité peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services effectué par les travailleurs visés à l'article 1^{er}, pour leur propre compte et sans but lucratif n'est pas considérée comme activité professionnelle en application de l'article 45, §1^{er}, 1°, de l'arrêté royal précité du 25 novembre 1991

Les articles 45, alinéa 2, 48 et 50, de l'arrêté royal précité du 25 novembre 1991 ne s'appliquent pas à l'activité non rémunérée exercée par les travailleurs visés à l'alinéa 1^{er}, pour autant que cette activité réponde aux conditions déterminées par le Ministre de l'Emploi et du Travail.

Enfin, l'article 1^{er} de l'arrêté ministériel du 23 décembre 1992 portant activités non-rémunérées et activités professionnelles autorisées aux prépensionnés dispose que:

Pour l'application de l'article 12, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 20 août 1986 relatif à l'octroi d'allocations de chômage en cas de prépension conventionnelle, de l'article 14, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 novembre 1990 relatif à l'octroi d'allocations de chômage en cas de prépension conventionnelle et de l'article 14, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 décembre 1992 relatif à l'octroi d'allocations de chômage en cas de prépension conventionnelle, sont prises en considération:

1° l'activité non rémunérée effectuée pour son propre compte ou pour des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré;

[...]



Toutefois, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, 1°, l'aide comme conjoint-aidant dans le cadre d'une activité indépendante de l'autre conjoint, ainsi que l'aide dans le cadre d'une activité indépendante des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré n'est pas considérée comme une activité non rémunérée.

L'activité autorisée est donc plus large pour le chômeur prépensionné que dans le régime normal des chômeurs. Les prépensionnés peuvent exercer, pour leur propre compte et sans but lucratif, toute forme d'activité non rémunérée relative à leurs biens propres, même si elle peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services, y compris les travaux d'entretien, d'aménagement et de plus-value apportés à ces biens.

L'activité non rémunérée effectuée "pour son propre compte", visée par l'arrêté ministériel, est nécessairement autre que celle "relative aux biens propres".

En revanche, pour être autorisée, l'activité d'un chômeur prépensionné doit être effectuée sans but lucratif.

B. Application au litige

1. L'ONEm ne retient plus, pour justifier sa position, les mandats détenus par Monsieur K dans les sociétés TECHWORLD IN INTERNATIONAL et ADAK, dont il est suffisamment établi qu'il s'agit de sociétés n'ayant eu aucune activité pendant la période litigieuse. Seul le mandat de gérant de la sprl Van Borm est en cause et l'activité déployée pour la gestion des immeubles qu'il détient en personne physique, seul ou en copropriété avec son épouse ou ses enfants.

2. Monsieur K a été occupé par la Sabena du 05.02.1979 au 02.10.2001.

Il est devenu gérant de la sprl Société Immobilière Van Borm à partir du 01.01.1999, soit à une époque où il était encore travailleur salarié. Il a ensuite été admis à la prépension à partir du 03.10.2001.

Monsieur K n'a pas déclaré, sur le C1 du 10 octobre 2001, son mandat de gérant à titre gratuit dans la sprl Société Immobilière Van Borm.

3. Lorsqu'une personne gère ses biens propres, notamment immobiliers, elle n'exerce pas une activité professionnelle. Cependant, lorsque pour ce faire, elle crée une société commerciale qu'elle gère, il faut admettre qu'elle exerce une activité de nature commerciale et donc susceptible de produire des revenus. Il faut dans chaque cas vérifier si les revenus produits sont de type professionnel et s'il y a bien activité.



4. L'ONEm relève à cet effet l'importance des revenus immobiliers et prétend qu'à ce niveau, il ne s'agit plus de faire fructifier un patrimoine familial immobilier mais de développer à des fins spéculatives l'activité d'une entreprise immobilière. Il souligne que Monsieur K est propriétaire de plusieurs immeubles loués à usage commercial.

En application des textes réglementaires repris ci-dessus et en sa qualité de prépensionné, Monsieur I pouvait continuer à effectuer pour son propre compte et sans but lucratif toute forme d'activité non rémunérée relative à ses biens propres, en ce compris notamment les travaux d'entretien, d'aménagement et de plus-value apportés à ces biens, même lorsque cette activité peut être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services. Ces textes ne prévoient aucune disposition selon laquelle la gestion des biens exploités en propre ou par l'intermédiaire d'une société immobilière serait limitée à un certain niveau de patrimoine ou de revenus. Ainsi, le chômeur propriétaire d'un patrimoine immobilier important, acquis par héritage avant ou en cours de période de chômage, n'est pas susceptible de se voir privé des allocations.

La Cour observe en outre que la majorité des immeubles dont Monsieur K ou la société est propriétaire ont été acquis avant la période litigieuse et qu'aucun n'a été vendu pendant cette période. La propriété d'un patrimoine immobilier ne fait pas en elle-même obstacle à la perception d'allocations de chômage. De même, le revenu tiré de ce patrimoine peut être cumulé avec des allocations.

5. La dérogation dont bénéficient les prépensionnés a trait au caractère normal de l'activité de gestion des biens dès lors qu'ils ne devaient pas, à l'époque, être disponibles pour le marché de l'emploi. La notion d'activité perd dès lors de son importance pour être remplacée par le critère du but de lucre. N'est dès lors pas pertinent le seul fait que l'intéressé soit le gérant d'une société commerciale. L'ONEm ne démontre pas que Monsieur K poursuivrait un quelconque but de lucre, entendu comme étant l'intention de réaliser la plus-value éventuellement apportée aux biens possédés en les mettant en vente, voire en location. En l'espèce, il n'est pas démontré que Monsieur K achète et revend, que ce soit en personne physique ou en société, des biens immobiliers en vue de faire une plus-value.

L'activité de Monsieur I consiste en la conservation de son patrimoine. Un bon père de famille, placé dans les mêmes conditions que Monsieur K mettrait par ailleurs en location les immeubles possédés sans pour autant qu'il puisse lui être reproché de poursuivre un but de lucre. La situation de Monsieur K n'est, au regard de la réglementation du chômage, pas différente de celle d'un particulier qui décide de faire des placements mobiliers en bon père de famille sous forme d'actions ou d'obligations dont il espère un rendement raisonnable, sans pour autant spéculer spécialement sur une plus-value par des opérations d'achat ou de vente répétées. L'ONEm ne peut donc reprocher à Monsieur K de mettre en location les biens immobiliers acquis, d'autant



qu'il n'en retire aucun bénéfice au travers de sa société, le résultat étant réinvesti dans ladite société.

6. Monsieur K , qui possédait la plupart de ses immeubles, directement ou indirectement, avant d'être mis en prépension, n'avait donc pas l'obligation de le déclarer à l'ONEm et n'a donc pas omis de faire une déclaration requise par la réglementation.

L'appel de l'ONEm n'est pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR DU TRAVAIL,**

Statuant après un débat contradictoire,

Après avoir pris connaissance de l'avis écrit conforme déposé le 21.06.2017 par Monsieur M. PALUMBO, premier avocat général auquel seul l'ONEm a répliqué.

Déclare l'appel de l'Office National de l'Emploi non fondé;

Confirme le Jugement dont appel dans toutes ses dispositions;

Condamne l'ONEm à payer à Monsieur K les frais et dépens de la procédure d'appel, non liquidés par ce dernier jusqu'à présent.



Ainsi arrêté par :

J.-M. QUAIRIAT, conseiller,
S. DEMARREE, conseiller social au titre d'employeur,
B. MARISCAL, conseiller social au titre d'employé,
Assistés de :
A. DE CLERCK, greffier



S. DEMARREE,



B. MARISCAL,



A. DE CLERCK,



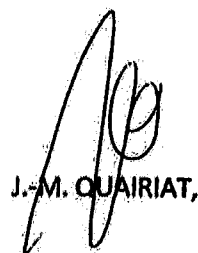
J.-M. QUAIRIAT,

et prononcé, en langue française à l'audience publique de la 8ème Chambre de la Cour du travail de Bruxelles, le 09 novembre 2017, où étaient présents :

J.-M. QUAIRIAT, conseiller,
A. DE CLERCK, greffier



A. DE CLERCK,



J.-M. QUAIRIAT,

