

BUDGET & DROITS

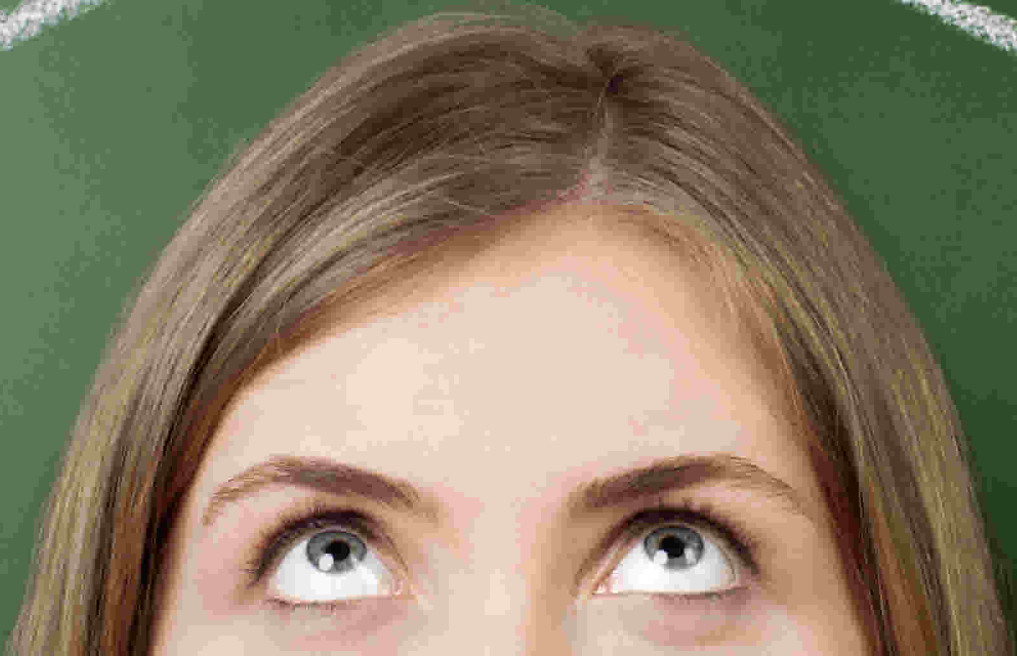
EXPERT · INDÉPENDANT · PROCHE DE VOUS

www.testachats.be

Garantie locative Les règles et les risques

ISSN 0772-9393 Bureau de dépôt Mouscron P 801326

03
9 770772 939303



▶ COPROPRIÉTÉ p. 8

Vous payez en moyenne 85 € de charges par mois dans les petits immeubles, et près du double dans les grands

▶ ANIMAUX p.16

Dégâts ou nuisances ? Le maître est responsable, mais pas toujours

▶ PLACEMENTS p.20

Mal conseillé par son courtier, notre abonné a intenté un procès contre lui et il a gagné

▶ VOYAGES

➤ Nos conseils pour choisir l'assurance annulation qui vous convient

BUDGET & DROITS

EN COUVERTURE

34 Garantie locative Notre Centre de Contact reçoit souvent des questions d'abonnés en matière de garantie locative. Nous expliquons en détails les trois manières dont cette garantie peut être constituée. Ainsi que les conséquences possibles en cas de problèmes.

Articles

8

Copropriété

3 700 Belges font part de leur expérience.

13

Emprunt hypothécaire

Tirez profit de la nouvelle loi.

16

Animaux domestiques

Quid s'ils occasionnent des dégâts ou nuisances ?

19

Carte de crédit

Pour aller aux USA, il faut la faire débloquer.

20

Mauvais conseils de placement

Notre abonné est allé en justice et a gagné.

22

Assurance annulation voyage

Les Maîtres-Achats pour les couples et autres.

26

Problèmes de remboursement

Les dettes des Belges en chiffres.

28

Marier ou cohabiter

Les conséquences fiscales de votre choix.

32

Comptes à vue

Quelles banques ont augmenté leurs tarifs ?

38

Centre de fitness

Notre affilié a gagné en justice contre HealthCity.

40

Legs en duo

Faites cohériter une bonne œuvre.

42

Assurance habitation

Attention si un expert vient évaluer vos dommages.

Rubriques

4 Sur le vif

Les supporters qui ont séjourné en 2014 au camping DeVillage doivent être indemnisés.

43 B&D Xtra

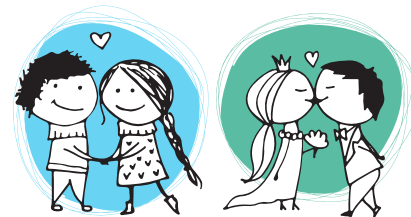
Nos Maîtres-Achats parmi les comptes d'épargne, assurances épargne, prêts hypothécaires et assurances hospitalisation.

46 Le juge a dit

Un entrepreneur a répandu de la poussière d'amiante chez les voisins lors de travaux. Qui est responsable ? L'entrepreneur ou le client ?

48 A votre service

Un scooter pour moins-valide doit être assuré séparément.



28



POUR NOS
ABONNÉS



Notre Centre de Contact vous aide

Nos collaborateurs sont là pour répondre à tous vos problèmes et questions

02 542 33 33

Budget&Droits est
une publication de

TEST achats

NOS TROIS VALEURS

1 Expert
Notre crédibilité repose sur l'expertise de 300 collaborateurs hautement qualifiés, sur des méthodes éprouvées, transparentes et constamment réévaluées, et sur une éthique professionnelle exigeante.

2 Indépendant
Notre travail exige une totale indépendance d'un point de vue financier, politique, idéologique. Nos prises de position et conseils ne sont conditionnés par aucune pression extérieure.

3 Proche de vous
Nous tenons compte des besoins de tous les consommateurs et de nos affiliés en particulier. Nous sommes à l'écoute de leurs besoins et assurons un service rapide et adapté.



www.testachats.be

- > Nos Maîtres-Achats actualisés
- > Des modules de calcul personnalisés
- > Vos avantages en tant qu'affilié

éditorial

Plus on est de fous, moins on rit



Philippe Tomberg
coordinateur

Dans les
petites
copropriétés,
les
propriétaires
sont
davantage
satisfaits

Lorsque les pouvoirs publics communiquent sur l'aménagement du territoire passé et à venir, ils n'en sont pas, ces derniers temps, à un néologisme près. En Flandre par exemple, les autorités veulent passer de la "pagaille" à la "densification", pour évoluer vers un meilleur "rendement territorial". Et l'on voit même repointer à l'horizon, bien trop lointain pour certains, la notion de "stop au béton". C'en serait donc fini des hideuses constructions en bord de route, des lotissements débridés, du rêve de beaucoup de construire leur propre villa entourée d'un jardin, et sans trop de voisins de préférence.

Que ce nouvel aménagement territorial suscite une adhésion croissante n'a rien d'étonnant. Continuer comme maintenant, et couvrir chaque jour de béton et d'asphalte l'équivalent de plusieurs terrains de football, ce n'est pas vraiment faire preuve de vision d'avenir. Mais est-on vraiment prêt à affronter les conséquences de cette nouvelle manière de cohabiter ? Car, densifier, c'est vivre plus près les uns des autres, de préférence dans les villes et les centres des villages. L'aménagement du territoire, cela implique le partage d'infrastructures. En d'autres termes, et pour éviter les néologismes : l'avenir est à la copropriété.

Quand je me suis engagé dans cette formule, il y a pas mal d'années, je connaissais évidemment toutes les histoires qui couraient à ce sujet. Et si les autres copropriétaires ne paient pas leurs charges trimestrielles ? Et si le syndic prend son boulot à la légère ? Et si les habitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, considèrent égoïstement les parties communes de la copropriété comme leur domaine privé ? Et si l'implication des copropriétaires qui n'occupent pas l'immeuble se limite à encaisser leur loyer ? Et bien, tous ces scénarios, et beaucoup d'autres encore, j'ai eu l'occasion de les vivre. De les subir, devrais-je dire.

La situation serait-elle donc désespérée pour celui qui n'est pas né avec une brique dans le ventre et qui cherche son salut dans la copropriété ? Certainement pas, mais il ne pourra pas faire l'économie d'une bonne préparation et d'un sérieux examen.

Notre enquête auprès de quelque 3 700 copropriétaires belges, que vous découvrirez dans ce numéro, montre que la satisfaction dans des copropriétés de 10 logements maximum est significativement supérieure à celle dans de grands immeubles de plus de 50 logements. Et que les charges mensuelles dans ces grands ensembles sont quasi deux fois plus élevées que dans les petits.

Il apparaît clairement que les copropriétaires qui s'impliquent et sont attentifs aux vicissitudes de leur immeuble peuvent mieux anticiper, et donc éviter certaines dérives et catastrophes à l'horizon.

Bon gré mal gré, j'ai été amené, il y a quelques temps, à mettre mon nez dans les activités du conseil de copropriété. Pas de quoi pavoiser : il n'y avait pas d'autre candidat pour tenter de retracer le montant exact des commissions encaissées par un syndic indélicat. Le guide pratique de Test-Achats sur la copropriété est devenu pour moi un ouvrage de référence. Il est plein de recettes pour éviter la pagaille parmi les nombreuses parties impliquées dans une copropriété.

SUR LE VIF

Mondial de football et camping DeVillage

Bravo l'arbitre !



Lors de la Coupe du monde de football de 2014, beaucoup de supporters belges ont décidé de séjourner au camping DeVillage, séduits par la présentation du camping dédié à l'accueil des supporters belges, qui leur avait été faite par la firme Sun Reizen NV en collaboration avec la Fédération royale belge du football.

En terrain hostile

Il devait s'agir d'un camping de luxe, d'où les prix élevés. Mais la déception était au rendez-vous : douches sans eau chaude et trop peu nombreuses, toilettes sales, lavabos hors d'usage, absence de Wi-Fi, manque d'électricité, etc. Cerise sur le gâteau : le camping ne disposait même pas de la licence de la part des autorités locales et était donc, par définition, illégal.

Nous passons à l'attaque

Une action pénale a été lancée

et nous nous sommes constitués partie civile au nom de plus de 200 supporters dans cette affaire. Le juge pénal a condamné les deux organisations en leur qualité d'organisateur de voyage au paiement des amendes légalement prévues, soit 3 000 euros par organisation. Le juge a estimé que l'Union belge avait joué un rôle prédominant dans cette affaire. Belle victoire ! Sun Reizen et l'Union belge avaient par ailleurs demandé un délai pour évaluer le dommage. Cela a été tout simplement refusé par le juge. Les supporters lésés ayant introduit la plainte pénale ont donc obtenu

**LES SUPPORTERS
DOIVENT ÊTRE
INDEMNISÉS
AU CIVIL AUSSI**

le remboursement des sommes déboursées ainsi qu'une indemnisation de leur dommage moral fixé à 350 euros.

Et maintenant, les prolongations

Avant la procédure au pénal, nous avons lancé une action au civil pour solliciter le dédommagement des supporters concernés. La date des plaidoiries est fixée au 25/1/2018. Nous n'allons pas attendre jusque-là : pour que les supporters obtiennent le plus rapidement possible une indemnisation, nous avons demandé une fixation d'audience pour l'évaluation de leur dommage au civil. Nous exigeons le remboursement des sommes déboursées pour le voyage, des frais supplémentaires subis par les supporters, ainsi que l'indemnisation de leur dommage moral. ■

France Kowalsky et Jean-Luc Masse

Locataires mauvais payeurs

Une assurance disparaît

Dans B&D 248 de septembre 2106, nous avons publié un article sur la manière dont les propriétaires peuvent s'assurer contre les locataires mauvais payeurs. Outre une extension de l'assurance habitation, nous signalions qu'il existait des assurances spéciales dans ce but, la plus connue étant celle de Vander Haeghen & Co, vendue par l'intermédiaire de courtiers. Cette assurance n'était pas la panacée car elle comportait des limitations et imposait de fortes restrictions au propriétaire. Nous apprenons par ailleurs entre temps que cette police n'est plus commercialisée. ■

Jean-Luc Masse et Anne Moriaud



Aptitude à conduire

Soyons précis



Dans notre article sur le permis de conduire (B&D 250 de janvier 2017), nous avons publié un tableau précisant l'aptitude ou non à conduire lorsque l'on est atteint de certaines affections. S'agissant de l'implantation d'un défibrillateur automatique, il fallait lire : il convient de faire la distinction entre l'implantation préventive et après un arrêt cardiaque. Dans le premier cas, la conduite est autorisée après minimum 1 mois

moyennant une attestation du cardiologue. Dans le second, le délai d'attente est de 3 mois minimum. L'attestation est valable 3 ans maximum dans les deux cas. S'agissant de diabète contrôlé et stabilisé, la validité maximale de l'attestation d'aptitude à la conduite est de 5 ans, quel que soit l'âge (et non maximum 3 ans si l'on a 50 ans ou plus). ■

*Danielle Drykoningen et
Jean-Luc Masse*

Amendes pénales

Plus salées

Depuis le 1/1/2017, les amendes pénales ont augmenté. En effet, les décimes additionnels sont passés de 50 à 70. En clair, cela veut dire que le montant des amendes mentionné dans les différentes lois pénales doit être multiplié par 8 au lieu de 6. Par exemple, téléphoner au volant est une infraction du 2e degré punie d'une amende minimale de 20 €.



Cette amende passe donc, en réalité, de 120 à 160 €. ■

France Kowalsky et Jean-Luc Masse

Droits des passagers aériens

L'UE clarifie sa pensée

La directive européenne qui prévoit une indemnisation en faveur des passagers aériens en cas d'annulation, de refus d'embarquement ou de retard date déjà de 2004. Il faut bien l'avouer : elle manque de précision sur certains points et les compagnies aériennes font des pieds et des mains pour ne pas l'appliquer.

Conflits à répétition

Ce manque de clarté a entraîné nombre de litiges, que la Cour européenne de justice a dû trancher au fil des ans. Les droits et devoirs des compagnies ont été ainsi peu à peu précisés. Hélas, la jurisprudence, souvent favorable aux passagers, n'est pas toujours suivie, ce qui complique la tâche des consommateurs désireux de faire valoir leurs droits.

Une clarification bienvenue

Cette situation a amené le Parlement européen et le Conseil européen à émettre ce que l'on appelle en jargon eurocrate des orientations interprétatives. Elles n'ont pas force de loi mais elles constituent des lignes conductrices toujours bonnes à prendre. Voici les principales à retenir.

Un retard de plus de 3 heures doit

être assimilé à une annulation de vol et donne droit à la même indemnisation, sauf cas de force majeure.

L'indemnité doit être payée en principe par la compagnie qui assure le vol et non celle qui a vendu le billet.

La durée du retard doit être mesurée jusqu'à ce que les passagers puissent quitter l'avion.

Lorsqu'il y a plusieurs vols, le retard doit être calculé en fonction de la destination finale.

Le fait de manquer une correspondance à cause de retards lors des contrôles de sécurité ou du non-respect des temps d'embarquement ne donne droit à aucune indemnité.

Si la compagnie ne fournit pas de nourriture, de boisson ou de nuit d'hôtel dans les cas où elle devrait le faire, les passagers peuvent obtenir le remboursement des frais qu'ils ont encourus, pour autant que ceux-ci soient nécessaires, raisonnables et adéquats.

Les problèmes techniques ne sont en principe pas des circonstances exceptionnelles.

C'est la compagnie qui doit prouver qu'elle a averti les passagers de l'annulation d'un vol. ■

Jean-Luc Masse et Anne Moriau



SUR LE VIF

Assurance-groupe dans mypension.be

Un bon exemple à suivre



Outre la pension légale, vous pouvez vous constituer une pension complémentaire. En tant que salarié, il est possible que votre employeur ou le secteur dans lequel vous êtes actif propose un tel avantage.

Désormais sur mypension.be

Vous le savez certainement, sur le site officiel mypension.be du Service public fédéral des Pensions, vous pouvez trouver depuis plusieurs années déjà des infos relatives à votre pension légale. Un nouveau pas vient d'être franchi : vous pouvez y voir le montant de la pension complémentaire constituée par les versements de votre employeur au profit d'une assurance-groupe ou d'un fonds de pension. Les indépendants qui se constituent une pension complémentaire peuvent aussi y découvrir les mêmes infos. Et dans le courant 2017, le site vous permettra de faire des estimations du montant de votre pension légale future.

Un outil plus utile encore

Vous avez donc une vue globale de votre pension complémentaire, même si vous avez une carrière mixte de salarié et d'indépendant. Il vous est en outre possible de vérifier votre couverture décès éventuelle. C'est certainement intéressant si vous avez travaillé auprès

de plusieurs employeurs au fil des ans : vous y trouvez en effet la liste de vos différents plans de pension, comme salarié et indépendant. Attention, ceci ne vous dispense pas de conserver les fiches de pension que vous recevez ou recevez annuellement. Elles vous viendront à point nommé pour vérifier vos droits au moment venu et confirmer ainsi ou non les données qui figurent sur mypension.be.

Un effort, Messieurs les assureurs !

Les compagnies d'assurances devraient suivre ce progrès garantissant une meilleure information. En effet, la plupart de leurs produits d'assurance-groupe demeurent toujours aussi peu transparents. Comme nous l'exigeons depuis des années, il serait en effet temps qu'elles publient la composition de leur portefeuille, afin que vous sachiez exactement dans quels placements elles investissent votre argent. Par ailleurs, les assureurs devraient être obligés de rendre public le rendement net garanti ainsi que le rendement total réellement attribué.

Enfin, il faudrait que les compagnies précisent la partie de la prime qui est réellement affectée à la constitution du capital et celle qui revient au courtier et à l'assureur et qui couvre les frais. ■

Yves Evenepoel et Jean-Luc Masse

Succession

Habits neufs pour Napoléon

La majorité des règles de notre code civil, en ce qui concerne les successions, datent de 1804 et le Code Napoléon. Un petit rafraîchissement n'est donc pas du luxe. Le ministre de la Justice a annoncé une réforme mais rien n'est encore fait. Les propositions sont là mais elles seront discutées et peut-être votées dans le courant de l'année.

La réserve des enfants

Il restera toujours impossible de déshériter complètement ses enfants mais la part qui leur est réservée devrait être modifiée. Quel que soit le nombre d'enfants, le parent pourrait disposer librement de la moitié de son patrimoine. L'autre moitié serait répartie à parts égales entre les enfants.

Les accords familiaux

Dans le droit actuel, un parent peut régler sa succession par testament mais il ne peut pas conclure un accord avec ses héritiers car les "pactes sur succession future" sont interdits. Cela devrait changer avec la réforme qui voudrait permettre aux parents de conclure un pacte successoral avec leurs enfants et beaux-enfants. La condition serait que tous les héritiers soient

impliqués dans le pacte et le signent. But : permettre aux familles recomposées d'inclure tant les enfants que les beaux-enfants dans la succession.

Donation : ce qui pourrait changer

Quelques changements aussi sont prévus en matière de donation. Quand on reçoit une donation en nature (un immeuble, par exemple) et que cette donation dépasse le montant du disponible, les héritiers réservataires peuvent en exiger la réduction, c'est-à-dire recevoir l'équivalent du trop-perçu. En principe, cette réduction doit se faire en nature, sauf si les intervenants acceptent qu'elle ait lieu en espèces. La réduction en espèces deviendrait la règle, ce qui permettrait

au bénéficiaire de la donation de garder l'immeuble et de rembourser éventuellement le trop-perçu. De même, si une donation a été faite avant la succession, le bénéficiaire doit la "rapporter" à la succession, c'est-à-dire en tenir compte lors du partage du

patrimoine, donation incluse. Ce rapport, lui aussi, serait fait en espèces et non plus en nature. ■

France Kowalsky et Jean-Luc Masse



Nom de famille

Fin de la discrimination



Depuis 2014, les parents peuvent donner un double nom de famille à leurs enfants et ont donc le choix entre celui de la mère, celui du père, nom du père d'abord et de la mère ensuite, nom de la mère d'abord et du père ensuite. En cas de conflit, c'était le nom du père qui prévalait. Cette règle a été annulée par la cour constitutionnelle au motif que les mères étaient discriminées. Depuis le 1/1/2017, en cas de conflit, l'enfant reçoit donc le double nom, par ordre alphabétique. Une période transitoire a été prévue : l'enfant qui a reçu le nom du père en vertu de l'ancienne règle peut se voir attribuer un double nom pour autant qu'un des parents fasse une déclaration en ce sens auprès de l'état civil avant le 1/7/2017. ■

Danielle Drykoningen et
Jean-Luc Masse

Saisies

Revenus protégés en partie

Lorsqu'une saisie ou une cession est pratiquée sur les revenus d'une personne en défaut de paiement, une partie de ses revenus, fixée par la loi, doit lui être laissée. Exception : lorsqu'il s'agit de créances alimentaires, dues à un ex-époux ou aux enfants, la totalité des revenus peuvent être saisis.

Sachez que les tranches de revenus sont majorées de 67 € par enfant à charge du débiteur. Par enfant à charge, il faut entendre un enfant de moins de 25 ans dont les revenus nets sont limités à :

- 3 076 € si le débiteur des revenus saisis ou cédés est cohabitant ;
- 4 443 € si le débiteur des revenus saisis ou cédés est isolé ;
- 5 633 € si l'enfant à charge est handicapé.

Cet enfant ne doit pas nécessairement être l'enfant du débiteur, il peut aussi s'agir de l'enfant de son conjoint ou cohabitant. Il faut néanmoins que le débiteur subvienne de manière substantielle aux frais d'hébergement, d'entre-

tien ou d'éducation de l'enfant. C'est le cas lorsque l'enfant à charge cohabite de manière durable avec le débiteur même si ce n'est pas de manière exclusive et continue. ■

France Kowalsky et Jean-Luc Masse

REVENUS PROTÉGÉS

Tranche du revenu mensuel net (1) en €	Montant qui peut être saisi ou cédé en %
--	--

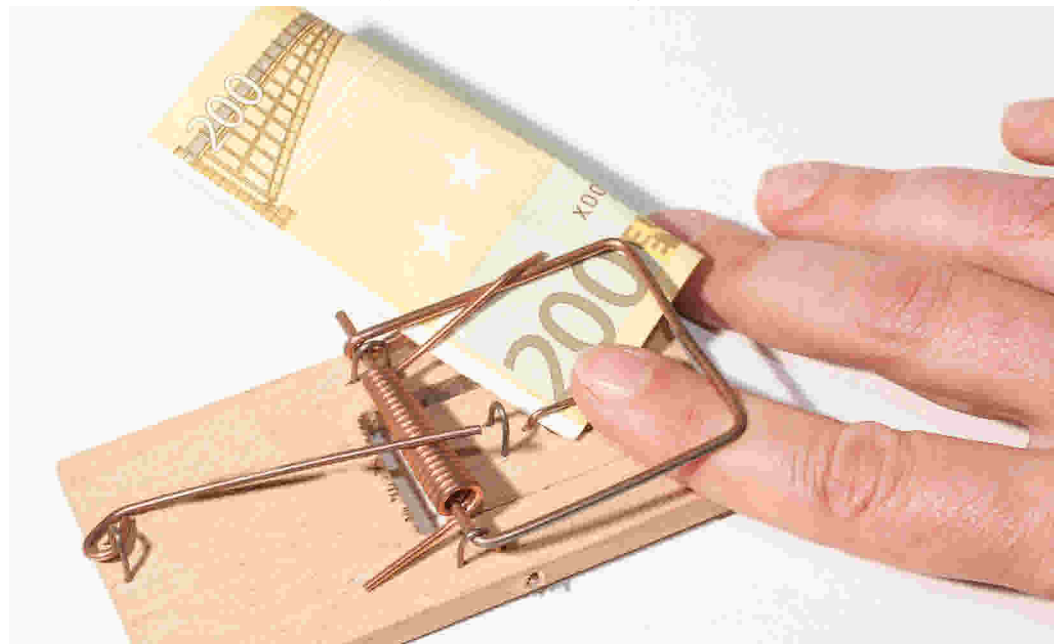
MONTANTS POUR SALAIRES ET FONCTIONNAIRES

De 0 à 1085	0
De 1085,01 à 1166	20
De 1166,01 à 1286	30
De 1286,01 à 1407	40
Plus de 1407	100

MONTANTS APPLICABLES AUX ASSURÉS SOCIAUX

De 0 à 1085	0
De 1085,01 à 1166	20
De 1166,01 à 1407	40
Plus de 1407	100

(1) A majorer de 67 € par enfant à charge.



Vive les petits immeubles

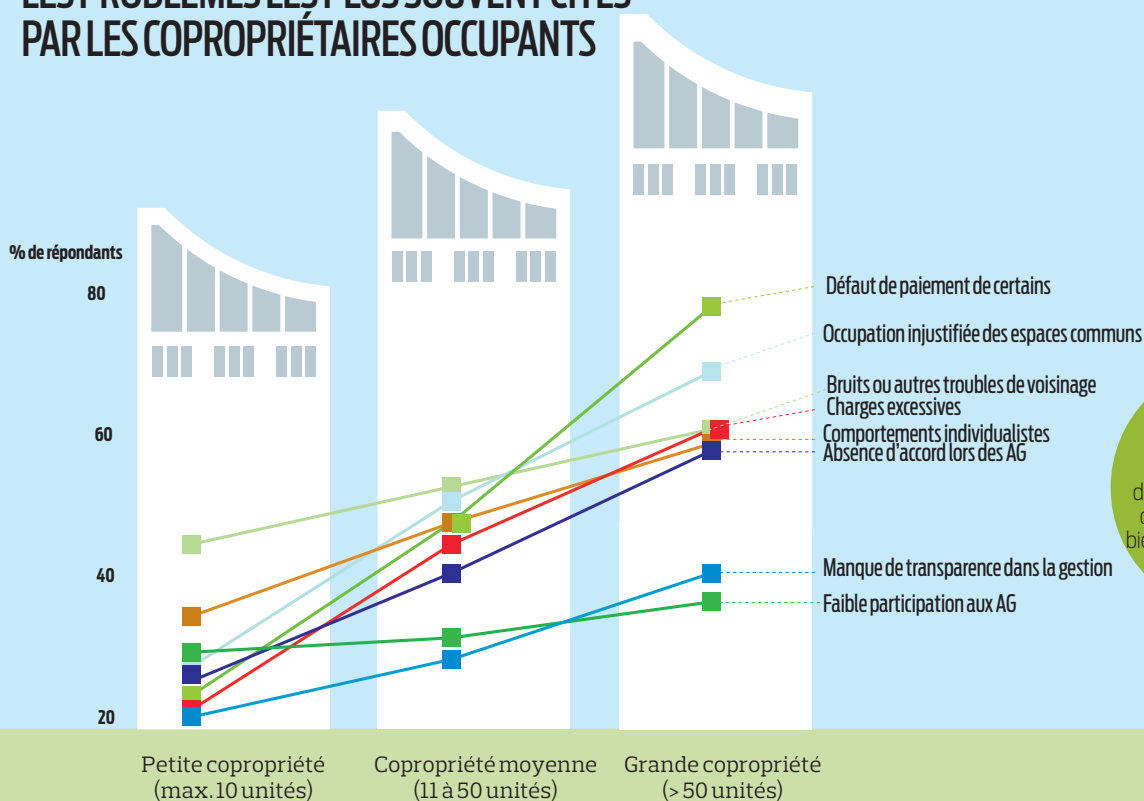
Les copropriétés qui comptent tout au plus 10 logements suscitent plus de satisfaction que les grands ensembles. Les problèmes y sont en effet moins fréquents et les charges, plus faibles.

Sebastian Stevering, Geert Coene et Isabelle Nauwelaers

La copropriété est le mode de logement du futur. Vieillesse de la population, hausse des prix de l'immobilier, politiques restrictives en matière d'urbanisme (désir de densifier les quartiers pour rapprocher les services des habitants, futur "betonstop" en Flandre...), autant de facteurs qui expliquent que de plus en plus de personnes choisissent d'habiter dans des immeubles à appartements.

Cette proximité avec les voisins amène son lot de soucis. Nous faisons avec vous le tour

LES PROBLÈMES LES PLUS SOUVENT CITÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



11%

de répondants bruxellois disent que les règles de bienséance ne sont pas du tout respectées

des problèmes et des solutions possibles, sur base d'une enquête que nous avons réalisée au printemps 2016 auprès de milliers de personnes qui possèdent et occupent personnellement un appartement. Cette enquête a été organisée en collaboration avec nos associations-sœurs en Espagne, Italie et Portugal, et menée en parallèle dans les quatre pays. Nous avons reçu au total 9 560 réponses, dont 3 670 pour la Belgique. Les chiffres cités dans cet article concernent la Belgique et sont représentatifs de la population des propriétaires qui occupent leur appartement.

L'enfer c'est les autres

"Le voisin du dessous fume sur sa terrasse. Comme je ne supporte pas l'odeur de cigarette, je dois fermer mes fenêtres sinon l'odeur entre chez moi. Et je ne peux que rarement profiter de ma propre terrasse..."

"A chaque Assemblée générale, c'est la même chose : les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement votent toujours contre les travaux qui ne sont pas strictement indispensables mais qui sont souhaités par les occupants : peinture de la cage d'escalier, remplacement des boîtes aux lettres par des modèles plus grands... Tout ce qui les intéresse, c'est de toucher leurs loyers et de payer le moins possible de charges !"

Voilà deux exemples classiques de problèmes fréquemment rencontrés dans les immeubles à appartements.

Les bruits ou autres troubles de voisinage

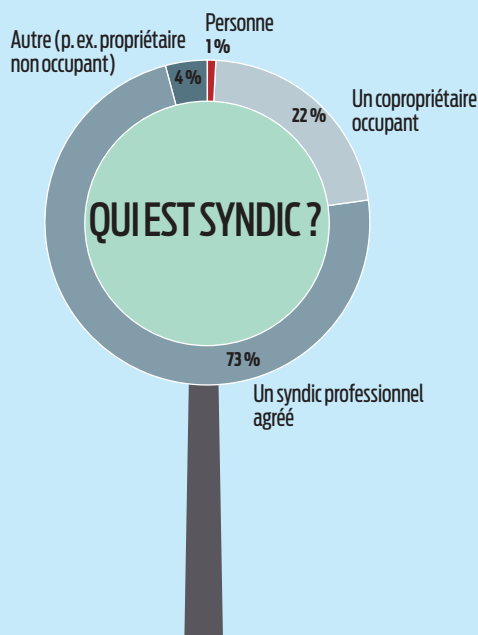
(odeurs, par exemple) sont la première plainte exprimée par ceux qui vivent dans des copropriétés de petite taille (maximum 10 logements) ou de taille moyenne (11 à 50 logements). Dans les grands ensembles, le principal motif de plainte est le défaut de paiement de certains copropriétaires, qui ne paient pas leurs charges (à temps), mettant ainsi en péril les comptes de la copropriété. Et obligeant les autres à y aller de leur poche en attendant de récupérer les arriérés...

Si un copropriétaire est régulièrement en défaut de paiement, tout n'est pas nécessairement perdu. Le syndic peut, moyennant passage par la justice, faire procéder à une saisie sur le loyer de l'appartement (si le débiteur ne l'occupe pas personnellement), voire sur l'appartement lui-même. On peut donc aller jusqu'à vendre l'appartement du débiteur pour récupérer les arriérés de charges. Mais attention, la copropriété (plus exactement, l'Association des copropriétaires, qui dispose d'une personnalité juridique) n'est pas un créancier privilégié. Le produit de la saisie sera donc d'abord cédé aux créanciers privilégiés qui se seront manifestés

(fisc, ONSS...), et seul le solde éventuel sera partagé entre les créanciers ordinaires, dont la copropriété. Si la simple menace d'une saisie suffit parfois pour que le propriétaire en défaut de paiement se mette en ordre, il arrive que la personne soit tellement endettée que la vente de l'appartement ne suffise même pas à rembourser les créanciers privilégiés... Mais si le nouveau propriétaire paie dûment ses charges, le trou dans le budget n'augmentera plus, c'est déjà cela.

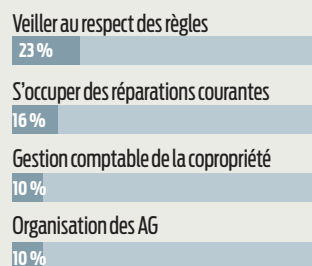
La fréquence des problèmes augmente avec la taille de la copropriété. Tous sont en effet cités par une plus grande proportion de propriétaires résidant dans de grands ensembles que dans des immeubles moyens ou de petite taille. C'est également le cas pour les autres problèmes relativement fréquents mais non repris dans le graphique, comme le mauvais entretien des communs ou la difficulté à trouver des volontaires pour occuper différents postes-clés, par exemple celui de commissaire aux comptes (qui contrôle la comptabilité) ou de membre du conseil de copropriété (organe obligatoire dans les ensembles d'au moins 20 unités ▶

DANS LES GRANDS IMMEUBLES, LE PRINCIPAL PROBLÈME EST LE DÉFAUT DE PAIEMENT DE CERTAINS



EFFICACE, LE SYNDIC ?

"Je suis mécontent parce que je trouve qu'il effectue mal les missions suivantes" :



62 %

des syndicats sont en place depuis plus de 5 ans

▶ et qui contrôle le travail du syndic).

La vie dans les immeubles n'est pas toujours un long fleuve tranquille... Indépendamment des problèmes spécifiques cités plus haut, nous avons demandé aux répondants dans quelle mesure ils estiment que les règles de bienséance et de courtoisie nécessaires pour assurer une coexistence paisible sont respectées par les résidents. En moyenne, 7,5 % des répondants estiment qu'elles ne le sont pas du tout. A Bruxelles, ainsi que dans les grandes copropriétés, la proportion dépasse même légèrement 10%. Le questionnaire ne cite pas d'exemple mais il peut s'agir de toutes ces petites choses qui empoisonnent quelque peu la vie dans l'immeuble : un occupant qui obstrue systématiquement le couloir avec une poussette ou autre, qui prend son appartement pour une discothèque, qui ne respecte pas du tout le tri sélectif des ordures, qui jette les toutes-boîtes par terre ou ses mégots par la fenêtre, qui festoie bruyamment toutes fenêtres ouvertes... Bref, qui ne fait pas preuve d'un savoir-vivre élémentaire. Le syndic peut attirer son attention sur l'obligation de respecter le Règlement d'ordre intérieur, qui contient les règles à respecter. Au pire, il peut en appeler au juge de paix pour rappeler le contrevenant à l'ordre.

Le syndic, souvent un professionnel

Dans toutes les copropriétés, il est obligatoire de nommer un syndic, qui s'occupe de la gestion de l'immeuble (tenue des comptes, suivi des

AVANT D'ACHETER UN APPARTEMENT, LISEZ LES RAPPORTS DES DERNIÈRES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

travaux, organisation des assemblées générales de copropriétaires...). Il agit au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires et est donc le représentant de celle-ci vis-à-vis des tiers.

Il peut s'agir d'un copropriétaire (qui occupe ou non son appartement) ou d'un syndic professionnel agréé par l'IPI (Institut professionnel des Agents immobiliers). Dans notre enquête, il s'agit le plus souvent d'un professionnel. Il y a toutefois de grandes différences selon la taille de l'immeuble : dans les ensembles de maximum 10 unités, la part des syndics professionnels n'est que de 50 %.

Deux tiers des syndics sont en place depuis au moins 5 ans, ce qui signifie sans doute que les copropriétaires sont globalement satisfaits de leurs services.

Un syndic qui ne donne pas satisfaction peut être révoqué avant la fin de son mandat. Un tiers des copropriétaires disent ainsi avoir changé de syndic au cours des cinq dernières années. Les deux principaux motifs qu'ils invoquent sont son manque de compétence et/ou de transparence.

Globalement, les copropriétaires accordent une note de 7,1 sur 10 à leur syndic. Les aspects

qui suscitent le moins de satisfaction sont sa capacité/volonté à intervenir en tant que médiateur pour résoudre les conflits entre voisins (6,4 sur 10) et à s'assurer que les règles sont respectées (6,4).

Charges : un sacré budget

Le montant des charges communes à payer chaque mois pour couvrir les frais de la copropriété (assurances, honoraires du syndic, électricité et nettoyage des communs, ascenseur, entretien éventuel des espaces verts, réserve pour les travaux...) est un point souvent délicat.

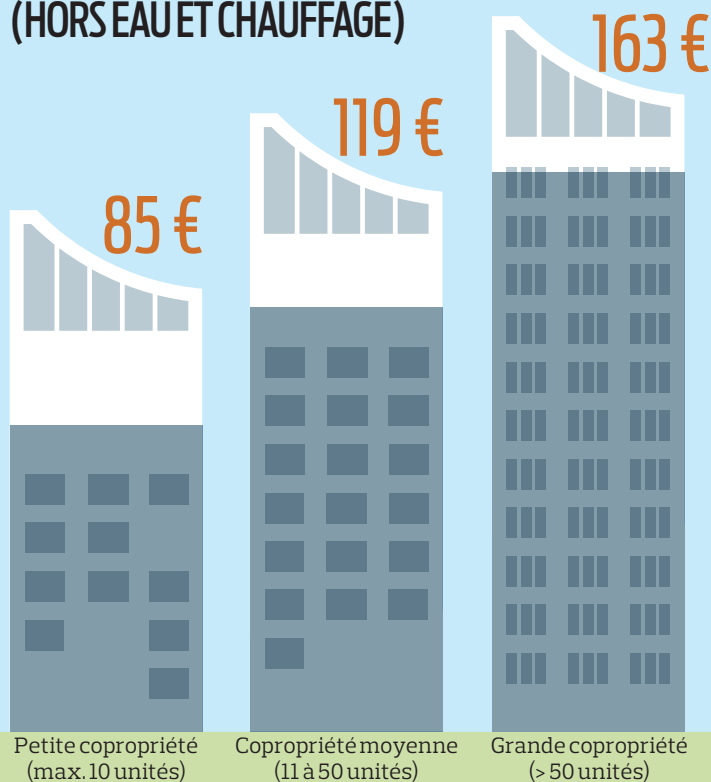
Pas moins de six copropriétaires sur dix qui vivent dans des grands ensembles les trouvent excessives. Pas étonnant, puisqu'ils déboursent en moyenne pas moins de 163 € par mois, hors eau et chauffage ! C'est près de deux fois plus que dans les petites copropriétés.

Il est vrai que dans ces dernières, le syndic est plus souvent un des propriétaires qui, contrairement à un professionnel, ne se fait pas nécessairement rémunérer; cela fait déjà cela de charges en moins à payer. D'autre part, les petits immeubles n'ont pas toujours d'ascenseur et ne font pas toujours appel à une firme extérieure pour nettoyer les communs ou entretenir les



16%
disent que les charges
annuelles sont (beaucoup)
plus élevées
que prévu

CHARGES MOYENNES PAR MOIS (HORS EAU ET CHAUFFAGE)



éventuels espaces verts, ce qui représente autant de frais en moins. Pas étonnant dès lors qu'un quart des occupants de petits ensembles paient moins de 50 € de charges par mois.

Bon nombre de répondants doivent aussi payer chaque mois une certaine somme pour leur consommation privée d'eau et/ou pour leur chauffage. Beaucoup d'immeubles sont en effet pourvus d'un système de chauffage collectif plutôt que de chaudières individuelles dans chaque appartement. Ceux dont les charges mensuelles comprennent aussi l'eau et le chauffage paient en moyenne 244 € par mois, tous types d'immeubles confondus.

Lorsque l'appartement est occupé par un locataire, c'est le propriétaire qui paie à la copropriété la totalité des charges mais il en répercute généralement une partie sur son locataire. La logique veut que les charges liées à l'occupation du bien soient supportées par le locataire (eau et chauffage, nettoyage des communs, entretien des ascenseurs...), et celles qui se rapportent au bâtiment lui-même et à sa gestion (travaux, honoraires du syndic, assurance de l'immeuble), par le propriétaire.

En plus des charges périodiques qui couvrent les dépenses courantes et les travaux programmés, une copropriété est parfois confrontée à des dépenses imprévues que son budget ordinaire ne permet pas d'assumer, et pour lesquelles le syndic lance donc un appel de fonds extraordinaire. Un bon quart des copropriétaires étaient ainsi, au moment de l'enquête,

occupés à payer des contributions supplémentaires, le plus souvent pour des gros travaux.

C'est que tout immeuble doit de temps à autre faire face à d'importants travaux. Bon nombre de répondants disent ainsi que leur immeuble a subi d'importants travaux au cours des cinq dernières années. La proportion est bien plus forte pour les immeubles construits il y a plus de 50 ans (82 % d'entre eux ont fait l'objet de gros travaux, en particulier au toit ou à l'ascenseur) que pour les bâtiments datant de 10 ans ou moins (22 %).

Les assemblées générales font rarement le plein

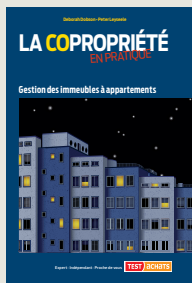
"Nous sommes 63 copropriétaires, mais jamais plus d'une quinzaine à participer à l'AG. Le quorum de présence n'est donc jamais atteint et le syndic nous renvoie donc chaque fois chez nous. Il convoque ensuite une seconde réunion quelques semaines plus tard; nous n'y sommes guère plus nombreux mais, cette fois, on peut valablement délibérer. Quel cirque..."

Dans toute copropriété, il est obligatoire de tenir une assemblée générale (AG) des copropriétaires une fois par an. L'AG est l'organe suprême de la copropriété. Elle vote et décide de toutes les matières relatives à l'entretien et l'administration de l'immeuble : approbation des comptes annuels et du travail du syndic, décision de réaliser tels ou tels travaux... En plus de l'assemblée annuelle (dite aussi AG ordinaire), il peut y avoir des AG extraordinaires, convoquées chaque fois qu'il y a lieu de prendre d'urgence des décisions importantes.

Ces assemblées sont donc très importantes puisque les décisions qui y sont prises ont un impact direct sur le montant des charges futures et qu'elles s'imposent à l'ensemble des copropriétaires. Il est donc de l'intérêt de chacun d'y prendre part, pour tenter de faire pencher la balance des votes dans le sens qu'il souhaite (la plupart des décisions requièrent la majorité simple).

Pourtant, la faible participation aux AG est un problème très fréquent dans

Commandez votre guide



Ce guide (réf. 101) pratique répond à de nombreuses questions. Les abonnés au magazine Test-Achats ne paient que les frais administratifs (1,95 €).

Appelez-nous au 02 290 34 85 ou surfez sur www.testachats.be/guidespratiques

GROS TRAVAUX EFFECTUÉS DANS LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

25 %

des copropriétaires dans de grands ensembles disent qu'il est (très) difficile d'avoir des infos sur les finances

Réparations/
remplacement de
canalisations

17 %

36 %

Travaux à la façade ou au toit

26 %

Remplacement d'ascenseur

18 %

Remplacement
du chauffage



▶ les copropriétés, en particulier dans les grands ensembles. Il arrive régulièrement que l'assemblée ne puisse pas se tenir valablement car il y a trop peu de monde (moins de la moitié des copropriétaires présents ou représentés). La réunion se termine alors avant d'avoir même commencé, après le décompte des présents, et le syndic doit convoquer une nouvelle AG au moins deux semaines plus tard. Cette seconde AG peut, elle, délibérer valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. Outre le double déplacement que cela suppose, cela dédouble aussi inutilement les frais éventuels liés à la tenue de l'AG (honoraires du syndic, location de salle...).

Un autre problème classique cité par les propriétaires occupants est la difficulté à obtenir un consensus lors des AG en raison du comportement individualiste de certains. Par exemple, un clivage entre propriétaires occupants et non occupants, ces derniers étant souvent moins enclins à voter pour des travaux non indispensables qui améliorent le cadre de vie ou le confort des résidents, mais qui ne changent guère le loyer qu'eux-mêmes peuvent tirer de l'appartement qu'ils mettent en location (peinture de la cage d'escalier, par exemple).

Alors, heureux(se) ?

Conséquence logique de tout ce qui précède, les propriétaires qui occupent un appartement dans un petit ensemble se montrent plus satisfaits du syndic et de la copropriété que ceux

qui sont dans une grande copropriété. On s'en doute, la satisfaction est la plus élevée dans les ensembles où les règles de bienséance sont respectées, où les AG fonctionnent correctement et où les finances sont saines...

Avant d'acheter un appartement, renseignez-vous sur la copropriété

"L'appartement récent que j'ai visité en vue d'un achat me plaisait beaucoup et son prix me semblait raisonnable. Mais j'ai lu dans le PV de la dernière assemblée générale qu'il y a un procès en cours contre l'entrepreneur et l'architecte à cause de gros problèmes d'humidité au niveau du parking et des canalisations. Dieu sait combien ils vont dépenser en frais d'avocat et compagnie, pour une issue incertaine. Je préfère renoncer et me tourner plutôt vers un appartement qui a déjà fait ses maladies de jeunesse."

Si vous envisagez d'acheter un appartement, il est essentiel de vous renseigner sur la copropriété dont il fait partie : comment tourne-t-elle, quel est le climat entre les copropriétaires, y a-t-il des litiges en cours, des gros travaux prévus, etc. La lecture des procès-verbaux des dernières AG est particulièrement éclairante à cet égard. Le vendeur est censé vous les remettre avant la signature du compromis de vente, de même qu'une série d'autres documents importants (copie du dernier bilan financier, aperçu des éventuelles actions en justice en cours, certificat de performance énergétique de l'appartement...).

S'il néglige de le faire, veillez à demander ces documents et à les lire attentivement avant de signer le compromis de vente.

Une fois propriétaire, n'hésitez pas à vous impliquer dans la copropriété. Prenez la peine de participer aux assemblées générales, c'est important. Ou, à défaut, donnez une procuration à un autre copropriétaire pour vous y représenter. Vous serez ainsi comptabilisé comme "présent", et vos souhaits seront pris en compte (pour autant que le mandataire suive vos instructions de vote, bien sûr !).

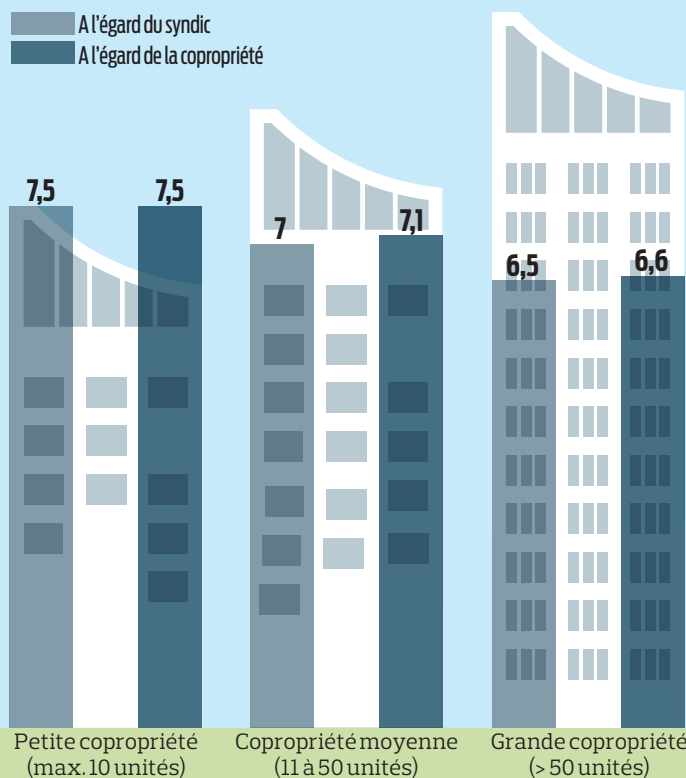
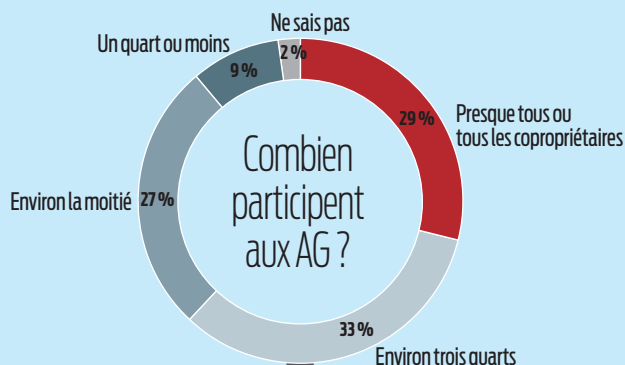
D'autre part, n'hésitez pas, si vous vous sentez de taille, à vous proposer pour les différents postes à pourvoir pour contrôler le travail du syndic (commissaire aux comptes, membre du conseil de copropriété). Les candidats ne se bousculent généralement pas au portillon, or ces fonctions sont essentielles pour s'assurer qu'il n'y ait pas de dérapage du syndic. Le conseil de copropriété peut aussi être mandaté par l'AG pour certaines tâches spécifiques. Par exemple, si l'AG décide de faire repeindre tous les châssis, elle peut le mandater pour choisir parmi trois devis que le syndic devra lui présenter. ■

PLUS D'INFO

> Réponse à de nombreuses questions qui se posent au moment d'acheter ou de vendre une maison ou un appartement : www.testachats.be/immo

SATISFACTION GLOBALE SUR 10

■ A l'égard du syndic
■ A l'égard de la copropriété



Un prêt autrement



Vous projetez de demander un prêt hypothécaire pour acquérir un bien immobilier ? Découvrez ici comment profiter des nouvelles règles à partir d'avril 2017.

Yves Evenepoel et Nadine Vanhee

Conclure un prêt hypothécaire pour acquérir une habitation est probablement une des décisions financières les plus lourdes de votre existence. La nouvelle loi sur les crédits hypothécaires qui entrera en vigueur ce 1er avril pourra donc aussi avoir un impact important. Nous avons traduit quelques-unes des nouvelles règles en cinq conseils concrets qui pourront vous aider au moment de demander un prêt hypothécaire.

Voici les changements sur lesquels nous nous concentrerons :

- > le devoir de conseil du prêteur;
- > le formulaire standardisé reprenant toutes les informations concrètes sur le prêt souhaité;
- > le taux annuel effectif global (TAEG) du prêt;

> le délai de 14 jours pour accepter ou non l'offre de crédit.

Calculez vous-même votre capacité de remboursement maximale

À compter de ce 1er avril, tout prêteur sera tenu par la loi de vous conseiller. Il devra ainsi, à partir de la gamme de crédits qu'il propose, chercher celui qui vous correspond le mieux en termes de type et de montant compte tenu de votre situation financière. Il pourra même être

tenu responsable s'il s'avère par la suite que son conseil était mauvais. Par exemple s'il vous a accordé un prêt que vous ne pouvez pas rembourser faute de moyens financiers suffisants. Selon la Banque nationale, les arriérés de paiement en matière de crédits hypothécaires ont presque augmenté de moitié en quatre ans. Et ces chiffres ne tiennent pas compte des personnes qui, en raison de problèmes de remboursement, ont finalement dû vendre leur maison ! Le devoir de conseil semble ▶

VÉRIFIEZ LA CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT MENSUEL MAXIMALE CALCULÉE PAR L'ORGANISME DE CRÉDIT

▶ donc à première vue très prometteur.

Reste à voir si vous pouvez faire confiance à n'importe quel banquier. Le 11 janvier 2017, nous avons effectué une simulation sur le site internet d'Hello Bank!, la banque 100 % digitale du groupe BNP Paribas Fortis, leader des prêts hypothécaires, pour un couple disposant de revenus professionnels nets de 2 400 € par mois. Verdict : selon cette banque, ce couple pourrait rembourser maximum 1 200 € par mois. C'est tout simplement scandaleux !

Mais pas non plus vraiment surprenant. Pour les crédits à la consommation, les prêteurs ont un devoir de conseil depuis des années. Or, nous avons déjà constaté dans nos enquêtes que bon nombre d'intermédiaires de crédit étaient souvent peu scrupuleux en la matière. Nous nous sommes déjà plaints à plusieurs reprises d'un manque de fermeté à cet égard mais les autorités n'ont à ce jour effectué que trop peu de contrôles.

Nous aurions donc aimé un règlement plus strict pour les prêts hypothécaires. Pourquoi ne pas prendre exemple sur les Pays-Bas où les prêteurs sont obligés de déterminer le montant maximal du prêt à l'aide d'un calculateur défini et ne peuvent que très exceptionnellement y déroger. Les contrôles sont rigoureux et les infractions largement commentées dans la presse. De grands noms comme Rabobank, ABN AMRO et ING ont ainsi dû payer de lourdes amendes voici quelques années pour ne pas avoir fait preuve de suffisamment de prudence dans l'octroi d'un prêt hypothécaire. Depuis, ces acteurs s'en tiennent rigoureusement aux règles.

En attendant, mieux vaudra calculer vous-même le montant que vous pourrez rembourser chaque mois. Voici pour cela notre formule maison : ne dépassez pas 80 % de la somme de ce que votre ménage peut épargner chaque mois et

INSISTEZ POUR AVOIR TOUTES LES INFORMATIONS SUR LES ASSURANCES ANNEXES

du loyer que vous payez à ce moment-là. Vous aurez ainsi une marge de sécurité en cas de coup dur, de hausse du coût de la vie, d'agrandissement de la famille, etc. N'appliquez pas cette formule au petit bonheur la chance. Il pourra par ex. être judicieux de noter toutes les dépenses et tous les revenus du ménage pendant un an, histoire d'établir le montant que vous pouvez mettre de côté chaque mois de manière réaliste. Vous devrez aussi être prêt à maintenir ce style de vie pendant plusieurs années, avec toutes les restrictions que cela suppose. Ne comptez pas trop sur un impact moins important du remboursement sur votre budget familial avec le temps. L'inflation moyenne est si faible depuis quelques années que la charge réelle de la mensualité ne diminue pas très vite. Ne tablez pas trop non plus sur une augmentation de salaire au cours des prochaines années (sauf promotion ou nouvel emploi). Et dites-vous bien que le poste "dépenses pour les enfants" ne fera qu'augmenter avec les années. Pensez aussi à garder une petite "cagnotte" qui pourra notamment être bien utile pour les frais de notaire à payer pour la passation de l'acte d'achat de la maison et pour le prêt hypothécaire (cette somme ne peut bien souvent pas être empruntée). Ou pour des travaux inattendus dans la maison.

Demandez la fiche d'information dès votre première visite

Une fois que vous avez une idée précise du montant et de la durée de l'emprunt, utilisez le

comparateur Prêts hypothécaires sur notre site internet. Vous trouverez ainsi la meilleure proposition pour un prêt hypothécaire, proposition qui pourra vous servir de base de négociation avec votre organisme financier habituel et d'autres prêteurs.

N'oubliez pas, lors de ce petit shopping financier, de chaque fois demander une offre détaillée et sans engagement. Avant, nous conseillons toujours de la faire reprendre dans la fiche d'information spéciale prévue à cet effet au sein de l'UE et appelée ESIS (European Standard Information Sheet) dans le jargon. Nous ne pouvons toutefois pas faire plus que conseiller car jusqu'à la nouvelle loi, il n'existait aucune obligation légale dans notre pays d'utiliser ce formulaire.

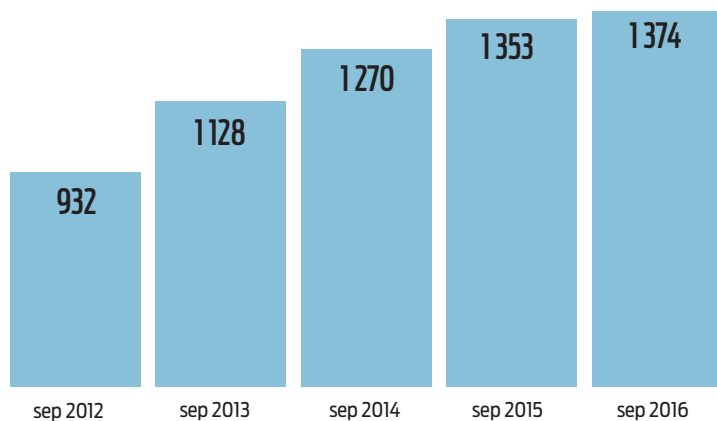
L'entrée en vigueur de cette obligation le 1er avril 2017 constitue donc certainement une avancée. La fiche ESIS est en effet pratique pour comparer des offres car elle doit reprendre toutes les caractéristiques essentielles du prêt demandé, dont le taux annuel effectif global (TAEG) et la mensualité. Elle doit aussi avoir le même aspect partout.

Dommage toutefois que les banques puissent attendre la remise de l'offre de crédit pour vous remettre la fiche ESIS. En effet, la remise de l'offre, cela signifie que vous avez déjà introduit une demande de prêt, avec toutes les formalités que cela suppose : vous devez par exemple fournir une fiche de paie, vous soumettre à un examen complet de votre situation par le prêteur et parfois payer des frais d'expertise (souvent autour de 250 €). De son côté, le prêteur a étudié votre demande et tout préparé pour vous accorder le prêt demandé. A ce stade, vous avez terminé votre shopping financier et choisi votre prêteur depuis longtemps. C'est donc bien avant que cette fiche ESIS devrait vous être remise, pour vous permettre de réellement comparer les conditions des différents prêteurs.

D'où notre conseil : demandez la fiche d'information dès votre première visite, même si certains prêteurs ne seront pas forcément pressés de vous la remettre. Surtout s'ils vous imposent des produits annexes comme des assurances. Pour commencer, cela demande quelques calculs. De plus, la plupart des bancassureurs sont, pour l'assurance solde restant dû, beaucoup plus chers que notre Maître-Achat (disponible auprès des courtiers DefA Finance et VDV Conseil). Ils n'auront donc aucun intérêt à ce que vous puissiez le constater en les comparant avec la concurrence.

Vérifiez aussi que le prêteur qui vous parle d'une assurance solde restant dû a bien repris toutes les primes ainsi que la durée de paiement de celles-ci. Le montant de la prime de risque changera en effet chaque année.

ARRIÉRÉS DE PAIEMENT LIÉS AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES (en millions €)



Source : Banque nationale de Belgique

➔ Faites tout ce qui est possible pour éviter de vous retrouver un jour dans ces statistiques ! Notamment en calculant vous-même la mensualité que vous serez capable de rembourser.

Ne vous fiez pas seulement au TAEG

À partir du 1er avril 2017, un prêteur ne pourra plus se contenter d'indiquer simplement le taux d'intérêt du prêt hypothécaire. Il devra indiquer le taux annuel effectif global (TAEG). Outre le taux du crédit, celui-ci comprend aussi tous les autres frais connus dans le cadre de ce crédit : frais de dossier, commission de l'intermédiaire, éventuels droits d'enregistrement de l'hypothèque (chez le notaire), frais pour les produits annexes obligatoires pour l'obtention du crédit, etc. Le prêteur devra pour cela convertir les différents coûts en pourcentage, ce que ne sait pas faire le consommateur lambda.

Comme pour la fiche ESIS, l'objectif du TAEG est très louable : cela permettra de comparer correctement les offres, ce qui représente un grand pas en avant par rapport à l'époque où l'on comparait souvent simplement les taux d'intérêt et prenait alors parfois la mauvaise décision.

Nous devons toutefois vous conseiller de ne pas opter aveuglément pour le TAEG le plus faible. Plusieurs éléments peuvent en effet expliquer un faible TAEG.

Un prêt à taux variable affichera ainsi toujours au départ un TAEG moins élevé qu'un crédit à taux fixe. Mais avec un taux variable, le TAEG pourra augmenter après un certain temps.

Parfois, un faible TAEG peut s'expliquer par le faible prix d'un des produits annexes imposés par le prêteur. Mais si bon marché rime avec mauvais, vous ne ferez au final pas une bonne affaire. Qui souhaite en effet une assurance habitation de mauvaise qualité ?

Une autre "anguille sous roche" peut être le contournement par le prêteur de l'obligation de prendre un produit annexe donné. Il ne vous obligera pas, par exemple, à prendre un produit supplémentaire donné mais parviendra au final à vous convaincre en vous proposant en échange une belle réduction sur le taux du prêt. Ce produit annexe ne fera alors pas partie du package obligatoire et les frais s'y rapportant ne devront pas être intégrés dans le TAEG. Cette astuce sera surtout intéressante pour un produit dont les frais se feront sentir longtemps dans le portefeuille, comme une assurance solde restant dû ou une assurance habitation. Au final, un TAEG de 3 % pourra donc être plus intéressant qu'un TAEG de 2 % si le TAEG le plus élevé comprend à la base une assurance intéressante alors que le deuxième TAEG est lié à une assurance non obligatoire coûteuse ! Voilà pourquoi nous recommandons d'effectuer vous-même le calcul : additionnez, pour chaque prêteur, tous les frais et futurs paiements en euro de manière à pouvoir comparer avec un emprunt où l'assurance solde restant dû est bien comprise dans le TAEG.

Nous estimons dès lors que le législateur serait bien inspiré d'adapter comme suit la définition du TAEG : pourcentage comprenant tous les frais de tous les produits qu'un emprunteur prend auprès d'un prêteur donné dans le cadre de son prêt hypothécaire (donc pas seulement les produits contractuellement obligatoires), complété si nécessaire par ce que l'emprunteur déclare comme frais pour les produits annexes qu'il prend ailleurs.

Tout ce qui n'est pas rendu obligatoire contractuellement peut être résilié

Nous sommes convaincus que l'introduction du TAEG changera à terme le marché hypothécaire. Nous pensons par ex. que les prêteurs, dans une tentative de maintenir un TAEG aussi faible que possible, imposeront moins de produits annexes et se contenteront tout au plus de les "recommander", avec une belle réduction à la clé pour celui qui les prendra. Une stratégie que BNP Paribas Fortis applique déjà depuis quelque

temps.

Cela ne nous dérange pas. Si vous pouvez obtenir un prêt avantageux grâce à une assurance solde restant dû "recommandée", dites "oui" sans sourciller. Mais si vous apprenez que notre Maître-Achat est bien plus intéressant pour cette assurance, mettez rapidement un terme à la police que vous venez de conclure. Comme il n'existe sur papier aucune condition liée à la réduction du taux d'intérêt de l'emprunt, vous ne devrez pas craindre une hausse du taux comme c'est souvent le cas. Pour consacrer le moins d'argent possible à cette police provisoire, optez pour la "prime de risque" mensuelle et certainement pas unique. Beaucoup de consommateurs pourront ainsi économiser plus de 2 000 €. Plus vous serez âgé, plus vous emprunterez et plus la durée de votre emprunt sera longue, plus l'économie sera importante.

Ne signez pas trop vite

Lorsqu'un prêteur vous fait une offre pour un prêt hypothécaire, celle-ci est définitive et contraignante dans son chef, à condition de vous avoir remis la fiche ESIS au plus tard à ce moment-là. Il ne peut alors plus y déroger quoi qu'il arrive, si ce n'est en votre faveur.

À partir du 1er avril 2017, vous disposerez pour votre part de 14 jours pour accepter ou non l'offre. Si le prêteur compte des frais de dossier (parfois jusqu'à 700 €), vous ne devrez les payer qu'après avoir accepté l'offre (attention : toute personne ayant introduit une demande de crédit avant le 1er avril 2017 risquera le plus souvent de devoir payer ces frais dès l'introduction de la demande de crédit). Mais une fois que vous aurez signé, vous ne pourrez plus revenir comme ça sur votre décision !

Ne vous laissez donc pas mettre sous pression si un organisme de prêt insiste pour que vous signiez l'offre sur-le-champ. Surtout en période de baisse des taux. Vous pourrez peut-être encore obtenir une meilleure offre ailleurs. Si les taux sont par contre orientés à la hausse, vous ne devrez pas craindre un relèvement du TAEG par le prêteur car vous serez protégé pendant 14 jours. ■

UN TAEG DE 3 % PEUT PARFOIS ÊTRE PLUS INTÉRESSANT QU'UN TAEG DE 2 %

À votre service



➤ Notre site www.testachats.be/prehypothecaire vous propose notamment :
> un dossier avec plein d'autres conseils pour ne pas souscrire un prêt hypothécaire tête baissée;
> notre Module de calcul pour

prêts hypothécaires, qui vous donnera la meilleure base de négociation pour arriver au prêt le plus avantageux;
> tous les détails sur les avantages réservés à nos abonnés auprès des courtiers DefA Finance et VDV Conseil,

pour le prêt hypothécaire comme pour l'assurance solde restant dû.
➤ N'hésitez pas à contacter notre Centre de Contact pour toute question, chaque jour ouvrable de 9 à 12h 30 et de 13 à 16h, au 02 542 33 43.

Restez maître

Les animaux nous offrent leur compagnie, mais ils peuvent aussi occasionner dégâts et nuisances. Leurs propriétaires doivent souvent en assumer les conséquences financières, mais pas toujours.

Danielle Drykoningen et Stijn Van Herpe

Les Belges adorent les animaux domestiques. En 2014, 2,2 millions de chats et 1,5 million de chiens faisaient partie d'une famille belge. Et c'est sans compter les poulets, les chèvres ou les moutons...

Et si un animal cause un dommage ?

L'article 1385 du code civil dispose ce qui suit : "Le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fut sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou

échappé." Concrètement, cela signifie que le propriétaire ne doit pas avoir commis une faute pour être responsable. Le seul fait que l'animal lui appartient le rend responsable du dommage causé par ce dernier. Mais la victime doit être en mesure de prouver le dommage. Parfois, elle peut être considérée comme (co)responsable, même si elle a agi dans les meilleures intentions du monde. En principe, une assurance familiale couvre les dommages causés à des tiers par des animaux domestiques. Sauf s'il s'agit d'animaux sauvages. Et si les dégâts sont le fait d'un cheval qui vous appartient, ils seront parfois exclus de la couverture, à moins que vous n'ayez payé une surprime.

Animaux et logement en location

Le risque de dégâts est plus grand quand l'animal vit à l'intérieur. C'est la raison pour laquelle de nombreux bailleurs interdisent expressément les animaux domestiques dans le bail.

Une bergère du dimanche se retrouve à l'hôpital

Les moutons de monsieur L. paissent dans une prairie à côté d'une habitation qu'il donne en location à madame F. Lorsque plusieurs moutons s'échappent et se retrouvent sur la voie publique, Mme F. tente de les rassembler, comme elle l'avait fait un mois plus tôt à la demande du propriétaire. Mais les choses se gâtent. Un bélier renverse Mme F., qui se casse la cheville. Bien que le propriétaire n'ait pas été présent à ce moment-là, la cour d'appel de Liège le déclare responsable des dommages au motif qu'il n'avait pas cédé un pouvoir d'utilisation ou de gestion à Mme F., qui voulait juste éviter que des accidents se produisent sur la voie publique.

Cour d'appel de Liège, 4.6.2014.



Un coq bien matinal

Y. a pour marotte d'élever de la volaille. À côté de ses poules, il laisse aussi gambader un coq dans son jardin. Les voisins n'apprécient que modérément son chant. Aussi déposent-ils une plainte pour nuisances sonores au commissariat de police. L'affaire est cependant classée sans suites en raison de ses "incidences sociales limitées". Les voisins saisissent alors le juge de paix. Son enquête menée, celui-ci considère que le coq cause effectivement des nuisances excessives. Il fait état des constatations de police, de ses propres constatations lors d'une visite sur place et de la déclaration de l'occupant de la maison située entre les deux parties. Il observe en outre que la maison se trouve en milieu urbain et que l'on n'est pas censé avoir un coq dans un jardin de ville. Aussi le juge de paix interdit l'élevage de poule et ordonne l'éloignement du coq.

Justice de paix d'Arendonk, 13.7.2010.



de votre animal

En principe, un contrat lie les deux parties signataires. Mais il ressort d'une jurisprudence récente que le juge autorise souvent la présence d'un animal domestique alors qu'elle était interdite dans le bail. Comment est-ce possible ? La clause interdisant les animaux domestiques peut en effet être considérée comme incompatible avec le droit fondamental à la vie privée et familiale. Le juge tiendra compte des circonstances. Ainsi, à ses yeux, un animal domestique vivant dans une maison isolée avec jardin occasionnera moins facilement des problèmes que dans un petit appartement. Le bailleur peut cependant interdire les animaux domestiques dangereux, les animaux qui sont une source de nuisances ou la présence de plusieurs animaux.

Troubles de voisinage : le juge décide

Vos animaux domestiques peuvent gêner vos voisins. Il y a un trouble de voisinage lorsque les limites des inconvénients normaux sont

dépassées. Le propriétaire peut être mis en demeure d'y remédier. Mais quelles sont les limites précises des inconvénients normaux ? Celles-ci sont également laissées à l'interprétation du juge, qui tiendra compte des circonstances. Par exemple, dans un milieu rural, les bruits d'animaux sont davantage tolérés qu'en ville.

Ne vous tournez pas trop vite vers le juge

Vous pouvez d'abord tenter de remédier à la situation par d'autres voies. Essayez de dialoguer avec votre voisin. Il pourrait prendre de simples mesures pour résoudre un problème dont il n'est peut-être même pas conscient. Votre bonne entente mutuelle ne s'en portera que mieux. Mais s'il refuse de prendre des mesures, ou si celles-ci sont peu efficaces ou inopérantes, faites appel à l'agent de quartier. Il contactera votre voisin pour l'inciter à résoudre le problème. En l'absence d'amélioration, vous pouvez demander

La locataire peut garder le Jack Russell, pas le rottweiler

Madame B. loue un appartement à une société de logements sociaux. Lorsque celle-ci découvre que Mme B. possède un rottweiler et un Jack Russell, elle demande au juge de paix la résiliation du bail. Le contrat contient en effet une clause prévoyant que les locataires ne peuvent avoir qu'un chien ou un chat, à condition que l'animal ne soit pas dangereux. Il stipule aussi que les animaux ne peuvent en aucun cas occasionner des nuisances ou des dommages, ni pour les voisins, ni pour le propriétaire. Le juge de paix considère qu'une interdiction absolue de posséder un animal domestique serait contraire à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, et plus particulièrement au droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile. Mais dans cette affaire, le bail ne contient aucune interdiction générale. Mme B. peut avoir un animal domestique, mais seulement un, et à condition qu'il ne soit pas dangereux et qu'il ne crée pas de nuisances. D'après le juge de paix, une telle clause est bien valide. Il estime en outre qu'un rottweiler est un chien potentiellement dangereux et que si Mme B. doit se séparer d'un chien, ce sera celui-là.

Justice de paix de Mouscron-Comines-Warneton, 12.4.2010.



Commandez votre guide



Découvrez dans ce guide (réf. 135) des tas d'infos sur les animaux domestiques. Abonné à Test-Achats, vous ne payez que les frais administratifs (1,95 €).

Appelez-nous au 02 290 34 85 ou www.testachats.be/guidespratiques

à la police de dresser un procès-verbal pour tapage nocturne. Dans de nombreuses communes, le règlement de police prévoit que les chiens et les autres animaux ne peuvent causer un trouble de voisinage anormal par des aboiements ou d'autres bruits incessants. Sachez que ces affaires sont rarement traitées par les tribunaux de police, qui ont...d'autres chats à fouetter. Si vous décidez d'engager une procédure en justice de paix, deux possibilités s'offrent à vous. La première est de lancer une procédure de conciliation : les deux parties sont convoquées et le juge de paix tente une médiation. La deuxième est l'ouverture d'une procédure judiciaire – éventuellement suite à l'échec de la conciliation – pour trouble de voisinage excessif et/ou faute du voisin qui laisse son animal domestique causer des nuisances. La partie plaignante devra cependant rapporter la preuve des nuisances, par exemple en produisant les dépositions d'autres voisins, un constat dressé par un huissier de justice, etc. Le juge de paix peut aussi décider de procéder à des constatations sur place. Si les nuisances sont établies, le juge de paix peut obliger le voisin à prendre des mesures ou même à éloigner l'animal. Des dommages-intérêts sont aussi possibles si la partie lésée parvient à démontrer son préjudice. Dans la pratique, ils ne sont pas souvent octroyés. ■



PROFITEZ DE VOS AVANTAGES !



VOTRE MAÎTRE-ACHAT, TOUJOURS ET PARTOUT À PORTÉE DE MAIN

Des téléphones mobiles aux machines à laver en passant par les jeux de société.
En tant qu'abonné, les comparateurs sont toujours et partout à portée de votre main.
Sur votre smartphone, votre tablette et votre ordinateur, par téléphone et dans votre magazine. Pratique si vous cherchez un produit ou planifiez un achat en magasin ou en ligne.

Surfez dès maintenant sur www.testachats.be/comparer

et découvrez comment, en tant qu'abonné, vous trouvez facilement les Maîtres-Achats, où et quand vous le désirez.

TEST achats



Carte bloquée

Carte de crédit en poche, argent sur le compte... mais impossibilité de payer quoi que ce soit. Connaissez-vous le délai pour faire débloquent une carte ?

Danièle Bovy et Nadine Vanhee

Notre abonné, J. M. de Gand, raconte. "Ma mère m'a appelé paniquée. Sa carte de crédit était bloquée alors qu'elle était en croisière en Méditerranée. Au final, il s'est avéré qu'elle aurait dû faire débloquent sa carte avant son départ car elle se trouvait aux... États-Unis. Eh oui, toute personne à bord d'un bateau d'une compagnie américaine est supposée se trouver aux États-Unis !".

Vous pensiez aussi que vous pouviez utiliser votre carte de crédit partout dans le monde ? Erreur.

Pas dans les pays à risque

Si vous voyagez dans un pays qualifié à risque par les instances européennes et/ou américaines et dès lors exclu du système de paiement international Swift, vous ne pourrez utiliser ni votre carte de crédit, ni votre carte Bancontact. Les banques ont l'obligation de bloquer l'utilisation de cartes de crédit dans ces pays. Mieux vaudra donc prévoir assez d'argent liquide. En cas de doute, demandez à votre banque si votre destination se trouve sur liste noire. C'est le cas notamment pour le moment de l'Iran, de la Corée du Nord ou du Soudan.

États-Unis : pas simple

Si vous partez aux États-Unis, vous devrez, auprès de nombreuses banques, faire débloquent temporairement votre carte au risque de ne pas pouvoir l'utiliser. Demandez le débloquent au moins une semaine à l'avance car il faut souvent

plusieurs jours avant qu'il soit actif. Cela peut se faire en ligne ou uniquement en agence.

Les banques bloquent cette carte par crainte de fraude. La fraude aux États-Unis est en effet plus facile car si, chez nous, vous devez le plus souvent introduire un code secret, ce n'est pas toujours le cas aux États-Unis, avec lecture uniquement de la bande magnétique et non de la puce sécurisée. Or, copier une bande magnétique est apparemment assez simple... Ce blocage est notamment de mise chez BNP Paribas Fortis, Deutsche Bank, Europabank, Fintro, KBC/CBC, Keytrade Bank, Record Bank et VDK Spaarbank.

Certaines banques proposent toutefois une solution d'urgence pour les personnes se trouvant déjà aux États-Unis avec une carte bloquée. Le débloquent peut alors se faire en utilisant la carte sur un appareil exigeant le code secret, comme c'est souvent le cas sur un distributeur automatique de billets (pareil retrait sera toutefois assorti de frais).

UTILISER SA CARTE DE CRÉDIT AUX ÉTATS-UNIS N'EST SOUVENT POSSIBLE QU'APRÈS DÉBLOQUE PAR LA BANQUE

L'anecdote de la maman de J. M. nous apprend aussi que vous serez considéré comme vous trouvant aux États-Unis si vous voyagez à bord d'un bateau battant pavillon américain. C'est pour cela que cette dame pouvait sans problème payer ses achats et retirer de l'argent avec sa carte de crédit une fois à quai. Elle était alors à nouveau en Europe ! Il serait bon que les tour-opérateurs pensent à communiquer cette information à la réservation.

Bancontact hors Europe

Qu'en est-il de cette autre carte que vous utilisez si souvent, votre carte Bancontact ? Pouvez-vous toujours l'utiliser, partout ? En Europe, oui. En Europe au sens géographique qui plus est, donc bien au-delà des limites de l'UE. Vous pouvez dans ce cas effectuer vos paiements électroniques aussi facilement qu'en Belgique (grâce à la fonction Maestro). Mais hors Europe, vous vous exposerez à quelques problèmes si vous ne prenez pas certaines précautions. Vous devrez aussi, pour la plupart des banques, demander de débloquent temporairement vos cartes pour votre pays de destination. Beobank et Deutsche Bank, par ex., font figure d'exception et permettent aussi l'utilisation de la carte Bancontact en dehors de l'Europe.

Ne pensez pas trop vite : "Pas besoin, j'utiliserai ma carte de crédit". Retirer de l'argent à un distributeur est souvent moins cher avec une carte Bancontact, la banque appliquant moins de frais. Compter sur un seul moyen de paiement est du reste toujours risqué. ■



Indemnisé par son courtier peu scrupuleux

Ivan Kowalski a été poussé à son insu à réaliser un investissement à haut risque qui lui a fait perdre de l'argent. Le tribunal a exigé son remboursement.

Jean-François Biernaux et Julie Braun

Vous avez perdu de l'argent à cause d'un courtier qui n'a pas correctement tenu compte de vos besoins et de votre situation financière ? Vous pouvez faire valoir vos droits pour être indemnisé. C'est ce que démontre l'histoire d'Ivan Kowalski.

Tout a commencé en 2006. Suite à son divorce et à la vente de l'habitation qu'il possédait avec son épouse, Ivan Kowalski disposait d'un capital de 125 000€. Il comptait acheter, dans les années qui suivraient, un petit appartement et a parlé de son projet avec son ami courtier, Guy D., un proche de la famille. " Il était plus que mon courtier, explique-t-il. C'était un ami. J'avais confiance en lui. "

Un capital " protégé " qui ne l'est pas

Dans sa situation, ne disposant pas d'autre patrimoine, moins de 10 ans le séparant de l'âge de la pension et vu son projet d'acheter un appartement, il est évident que Ivan Kowalski ne pouvait pas prendre de risques financiers avec cette somme et il en était bien conscient. " J'e lui ai dit que je voulais un capital protégé, à la limite tant pis pour les intérêts. Et pourtant, Guy D. m'a conseillé des produits de la branche 23 qui investissaient dans tout ce qu'il



ya de plus dangereux... Mais je n'en savais rien à l'époque!"

Le courtier lui a en effet recommandé de placer la totalité de son capital dans un contrat d'assurance de la compagnie irlandaise Hansard.

Pourtant, les choses étaient très claires. Dans un document préparatoire à la souscription du contrat, le courtier a même indiqué que Ivan Kowalski souhaitait "un capital protégé, un capital qui soit protégé au terme du placement", tout en précisant qu'il n'avait aucune expérience en la matière.

De la documentation qui lui a été remise et des explications qu'il a reçues, Ivan Kowalski a compris que le placement était sans risques, avec un rendement "toujours positif", qu'il pouvait disposer de son capital à tout moment, un retrait total et sans frais étant possible après 5 ans.

On lui a également présenté une simulation dans laquelle le capital de 125 000 € passait à 265 622 € après 10 ans. Mais n'ayant pas d'expérience dans le domaine financier, Ivan Kowalski ne pouvait se rendre compte que cette projection était peu réaliste.

Ivan Kowalski, convaincu, a signé un contrat et versé les 125 000 € à la compagnie d'assurance.

Ce que le courtier avait omis de préciser, c'est qu'il ne s'agissait pas d'un contrat d'assurance dont le capital et un certain taux d'intérêt étaient garantis (on parle de "branche 21"). Il était question d'un contrat dont le capital était investi dans des fonds d'investissement sans garantie (on parle de "branche 23").

Des frais, un capital bloqué... et une énorme perte

Avec cet investissement, Ivan Kowalski a été de mauvaise surprise en mauvaise surprise. En plus de frais d'entrée élevés (6 %), des frais trimestriels de gestion et de conseil financier (les commissions du courtier) ont grevé lourdement le capital investi, ce qui n'était pas clairement indiqué dans le contrat.

En 2011, 5 ans après le début de son engagement et après des rachats partiels pour environ 71 000 €, Ivan Kowalski a voulu disposer de son argent. "Mon courtier m'a alors envoyé un courrier expliquant que lorsqu'on dit qu'un capital est protégé cela ne signifie pas qu'il est garanti, confie-t-il. C'est là que j'ai su que je m'étais fait avoir."

Notre membre a aussi appris qu'il y avait des frais de sortie très lourds et, cerise sur le gâteau, que certains fonds dans lesquels le capital avait été investi étaient suspendus. Son contrat ne valait même plus 4 000 €.

Ivan Kowalski avait donc perdu 50 000 €, soit 40 % des 125 000 € de départ.

Oser demander conseil

Quand un problème financier se pose, il est important de prendre conseil pour savoir si un recours est possible. C'est la bonne réaction qu'a

L'UN DES AVOCATS DE TEST-ACHATS M'A CONSEILLÉ D'ALLER EN JUSTICE ET J'AI ÉTÉ TRÈS BIEN GUIDÉ

eue Ivan Kowalski. "Mon premier réflexe a été d'appeler Test-Achats, dont ma compagnie et moi étions déjà membres. Sinon, vers qui me tourner ? Un avocat ? Mais lequel ? Il y a tellement de spécialités !" Il s'est donc adressé à notre contact center.

Nous avons constaté que les risques du contrat de Ivan Kowalski étaient fort élevés. Certains des fonds présents dans son contrat étaient investis dans des produits que la FSMA a par la suite interdits à la vente en Belgique.

Après analyse, nous avons communiqué notre point de vue à notre abonné : son courtier avait commis une faute professionnelle importante en lui vendant une assurance-vie présentant un niveau de risque totalement inadéquat par rapport à sa situation et à ce dont il avait besoin.

D'autres placements s'imposaient

Vu son inexpérience en matière financière, la durée pendant laquelle cet argent pouvait être bloqué et le fait qu'il ne voulait pas prendre de risques, il aurait mieux valu conseiller un compte d'épargne ou, éventuellement, une assurance-vie avec taux garanti de la branche 21. Les taux étaient encore attractifs à l'époque.

Les obligations des courtiers et agents d'assurance qui proposent des assurances-vie ont été renforcées en 2014. Mais déjà en 2006, ils avaient l'obligation d'informer et de conseiller leurs clients.

Il fallait qu'au minimum ils identifient les exigences et besoins du client et qu'ils précisent les raisons pour lesquelles ils conseillaient tel ou tel produit. La loi indiquait déjà que toutes

les informations fournies au client devaient être claires, exactes et présentées d'une manière compréhensible. Nous avons donc recommandé à Ivan Kowalski de prendre un avocat pour faire valoir son droit et récupérer son capital.

Deux jugements favorables

Après un premier jugement du tribunal de première instance de Namur, qui tranchait en faveur de Ivan Kowalski, mais ne lui permettait pas d'être indemnisé, la Cour d'appel de Liège a donné raison à notre membre.

Pour elle, le courtier n'avait pas respecté son obligation d'informer et de conseiller son client de manière claire et compréhensible. Notamment en annonçant que le capital était "protégé" sans expliquer que cela ne voulait pas dire qu'il était "garanti".

Ivan Kowalski a récupéré la totalité de sa mise, moins la taxe sur les primes d'assurance-vie (1,1 % à l'époque). Une fin positive à ce qui a été pour lui une épreuve difficile : "Cela a été 4 ans de stress, le temps du procès. Sans cet argent, je n'osais pas prendre ma pension. Aujourd'hui, je suis vraiment soulagé. Je prévois d'arrêter de travailler l'année prochaine."

Une protection renforcée en 2014, mais déjà présente auparavant

Ivan Kowalski n'est pas le seul à avoir souffert à cause d'un courtier peu scrupuleux. Dans le passé, plusieurs d'entre eux ont profité des importantes commissions qu'ils pouvaient encaisser en vendant des produits comme le contrat de la compagnie Hansard Europe qui avait été conseillé à Ivan Kowalski.

Il est vrai que depuis 2014, la loi a formalisé davantage les obligations des intermédiaires d'assurances-vie. Ils doivent, comme un banquier, établir le profil financier du client, c'est-à-dire analyser sa situation financière, ses besoins et les risques qu'il serait prêt à prendre, de telle sorte qu'ils lui proposent des produits qui soient adéquats par rapport à sa situation personnelle et ne lui fassent pas courir plus de risques que ce qu'il peut se permettre ou que ce qu'il est prêt à supporter. Mais cela ne signifie pas qu'auparavant, le courtier pouvait faire tout ce qu'il voulait. C'est ce que l'arrêt de la Cour d'appel a confirmé.

Certains des produits présents dans le contrat vendu à Ivan Kowalski sont maintenant interdits par la FSMA, ce qui réduit le risque de se voir proposer des produits "toxiques" comme ce fut le cas par le passé. Cependant les anciens contrats restent malheureusement valables. Si vous pensez avoir souscrit un contrat inadéquat par rapport à votre profil financier, n'hésitez pas à vous adresser à notre contact center et ses 50 avocats. ■



Demandez-nous conseil !

Vous avez subi une perte financière à cause d'un mauvais conseil de votre courtier ? Vous pouvez agir !

Faites appel à notre ligne juridique pour un conseil gratuit.

Appelez le 02 542 33 33
lundi-vendredi de 9 à 12h 30 et de 13 à 17h.



Vacances à l'eau

Annuler vos projets de vacances, cela peut vous coûter très cher, surtout si la date de départ n'est plus très éloignée.

Sauf, bien sûr, si vous êtes couvert par une bonne assurance annulation.

Geert Dankaerts, Ann Fasseel et Daisy Van Lissum

Une jambe cassée, un décès dans la famille, une rechute, un licenciement... La vie nous réserve parfois de désagréables surprises. Bien sûr, il est tout à fait compréhensible que vous décidiez de ne pas partir en vacances, ou d'en revenir plus tôt que prévu. Mais vous devrez quand même indemniser l'organisateur du voyage. Car vous vous êtes engagé par contrat. Et, plus la date du départ est proche, plus les frais d'annulation seront élevés. C'est tout l'intérêt d'une assurance annulation : au lieu de payer la totalité du prix d'un séjour qui vous passe sous le nez, c'est l'assureur qui assumera

ces frais. Nous avons recherché pour vous les contrats offrant les meilleures conditions, car les différences de prix et de couverture sont parfois énormes. Et, pour la première fois, nous passons également au crible des assurances liées à votre carte de crédit.

Options en pagaille

Récemment encore, l'assurance annulation était souvent partie intégrante de votre réservation. Désormais, elle est bien plus fréquemment en option, et payante, mais rien ne vous oblige à la prendre. A vos propres risques, alors...

La plupart des voyageurs travaillent avec un

assureur déterminé, et le contrat peut donc être conclu en un tour de main. Mais rien ne vous empêche d'opter pour d'autres compagnies et d'autres formules. Si vous voyagez beaucoup, vous avez peut-être intérêt, par exemple, à prendre un contrat annuel, qui couvre tous les voyages pendant douze mois. De plus, certaines cartes de crédit offrent en même temps une assurance annulation, pour autant que le voyage ait été payé (au moins en partie) avec la carte. Seule KBC permet d'autres formes de paiement, par virement ou par Bancontact, par exemple.

Généralement, une assurance traditionnelle,

que vous la preniez pour un an ou pour un seul voyage, vous offre la meilleure couverture. Certaines compagnies proposent des services complémentaires, comme une assurance bagages (Touring) ou une assistance voyage (les contrats annuels d'Allianz qui, du coup, sont plus chers que ceux de la concurrence).

Tout est dans le timing

Quel que soit le type choisi, informez-vous à l'avance. Car les assureurs préfèrent vous faire signer un contrat temporaire le plus rapidement possible, de peur que vous ne preniez l'assurance que quand vous commencez à pressentir que le voyage doit être annulé. Ainsi, chez Allianz, un contrat temporaire doit nécessairement être conclu le jour même de la réservation. Ethias vous laisse une semaine. Si vous laissez traîner les choses, vous risquez de ne plus trouver aucune assurance, ou de ne pas avoir le temps de comparer.

Sachez aussi que la couverture ne commence pas nécessairement à courir à partir de la signature. Ainsi, deux contrats ne vous couvrent pas au début du contrat : l'assurance temporaire des AP n'interviendra que dans les 60 jours avant le départ, en supposant que vos frais d'annulation ne seront pas encore excessifs, et Ethias ne rembourse rien le premier mois du contrat annuel.

Couverture variable

Les conditions mises par votre assureur pour "approuver" votre annulation, et donc supporter les frais qu'elle implique, varient considérablement d'un contrat à l'autre.

Bon à savoir : vous n'êtes pas couvert dans n'importe quel cas. Pas question, par exemple, d'annuler à la suite d'une dispute avec votre compagnon de voyage, ou parce que vous préférez une autre destination. Ou parce que le voyage ne vous intéresse plus. Votre assureur risque fort de considérer que ce n'est pas un motif valable d'annulation.

Tous les 23 contrats que nous avons passés sous notre loupe couvrent – au moins partiellement – les frais d'annulation qui vous incombent en cas d'impossibilité de partir. La plupart vous couvrent également si vous devez rentrer plus tôt que prévu. Mais encore faut-il que le motif (le "sinistre", en jargon de l'assurance) figure dans les conditions du contrat. Nous avons examiné la couverture pour plus de 20 raisons susceptibles d'entraîner une annulation. Celle-ci se fait le plus souvent pour une maladie, un accident ou un décès.

La formulation de ces conditions est cruciale : votre annulation ne sera acceptée et indemnisée que si, et seulement si, votre situation correspond exactement aux conditions prévues. Une bonne assurance établit des conditions claires, et n'exclut pas trop de situations. Elle ne peut pas être trop sévère. Une assurance annulation qui n'intervient que dans quelques situations bien précises ne sert quasi à rien.

Maladies psychiques généralement exclues

Si vous devez annuler votre voyage à cause d'un décès dans la famille, nombre de compagnies se basent sur le degré de parenté. Elles interviendront par exemple si vous perdez votre père ou votre mère, mais pas en cas de décès de votre neveu préféré. La maladie d'un être cher, ou un accident, n'est pas couverte automatiquement : certains contrats n'interviennent qu'en cas de danger de mort ou d'hospitalisation de plusieurs jours. Les maladies existantes font systématiquement l'objet de limitations, qu'il s'agisse de parents non assurés, ou des assurés eux-mêmes. Dans le meilleur des cas, la compagnie ne refusera d'intervenir que si la personne concernée était déjà en phase terminale lors de la réservation, ou si elle n'était, selon son médecin, pas en état de voyager.

En cas d'aggravation subite de l'état préexistant d'un assuré, seuls cinq contrats offrent cette meilleure protection. Seuls trois contrats le font quand il s'agit de la santé d'un parent non assuré. Si, au moment de la réservation, vous saviez déjà que vous ou votre compagnon de voyage était malade, l'annulation sera souvent à vos propres risques.

Les maladies nerveuses et psychiques sont généralement exclues automatiquement, même quand elle n'existaient pas encore lors de la réservation. En d'autres termes, une dépression ou un burn-out ne sera pas considérée comme une raison valable d'annulation, la plupart du temps. Les suicides d'un parent sont également

parfois exclus, ce que nous contestons : les proches se trouvent alors dans une situation imprévue et très douloureuse. C'est d'ailleurs illégal : le droit des assurances n'autorise que l'exclusion de l'auteur lui-même.

Une formulation trop large, comme "des actes intentionnels", qui peut être interprétée comme concernant toute faute commise sciemment, est également inacceptable, mais apparaît quand même çà et là. Selon le droit des assurances, les fautes intentionnelles ne peuvent être sanctionnées que s'il y avait aussi intention de commettre un dommage. Par exemple, en cas d'accident à la suite d'une infraction au code de la route, vous n'aviez pas eu la volonté de faire des dégâts.

Conditions souvent très sévères

Tous les contrats couvrent l'annulation en cas de dommages à votre logement, par exemple à la suite d'un incendie, mais pas toujours avec la même souplesse. Dans le pire des cas, les dégâts doivent être intervenus dans les 10 jours précédant votre départ, et votre présence doit être indispensable. C'est à peu près la même chose en cas de licenciement, qu'il s'agisse de vous-même ou d'un proche. Tous les contrats, sauf ceux liés aux cartes de crédit d'Argenta, de BNP Paribas Fortis et d'ING, couvrent ce risque. Mais la sévérité des conditions varie selon les contrats. Certains assureurs n'acceptent d'intervenir qu'en cas de licenciement pour cause économique, ou peu avant le départ. Le licenciement pour faute grave n'est quasi jamais couvert. ▶

NON ASSURÉ ?

Limitez la casse, revendez votre voyage



En l'absence d'assurance annulation, ou si votre cas n'est pas couvert, il peut être intéressant de revendre votre voyage à forfait à un tiers, et d'éviter des frais d'annulation pharamineux.

- Il est important de prévenir le voyageur à temps. La loi ne précise pas ce qu'il faut entendre par "à temps", mais cela se compte sans doute en jours plutôt qu'en heures. N'attendez donc pas le tout dernier moment.
- La personne qui vous remplace doit évidemment répondre à toutes les conditions pour le voyage. Si celui-ci est destiné à un groupe particulier, des jeunes de moins de 25 ans, des célibataires ou des seniors par exemple, le remplaçant doit pouvoir s'y intégrer. Il devra aussi posséder en temps utile les documents nécessaires, comme un passeport, un visa ou un certificat de vaccination.
- Rien n'oblige votre voyageur à effectuer le transfert gratuitement. Il peut réclamer des frais administratifs, généralement prévus dans les conditions générales. Tablez sur un supplément de 25 à 75 € par dossier. Si l'intermédiaire de voyage doit également engager des frais de changement de réservation, il peut vous les facturer.
- Il n'est pas possible, par contre, de transférer un billet d'avion à un tiers, mais certaines compagnies acceptent de l'annuler gratuitement dans des cas graves.

ASSURANCES ANNULATION

Notre classement est basé exclusivement sur les conditions des contrats (au 15 janvier 2017), vu que les primes varient en fonction du nombre de voyageurs et du type de contrat. Pour les cartes de crédit, nous donnons la cotisation annuelle pour une seule carte. Pour les contrats temporaires, nous donnons des exemples

de prime pour un voyage en Europe début juillet 2017, d'une valeur de 2 000 € pour une personne seule, de 1 250 € par personne pour un couple et de 3 000 € au total pour un ménage avec deux enfants. L'appréciation finale est calculée sur la base de 27 critères même si, faute de place, notre tableau n'en reprend que sept.

Nom du contrat	Primes						Couverture		
	Prime annuelle pour une personne	Prime annuelle pour deux personnes	Prime annuelle pour un ménage	Exemple de prime temporaire pour une personne	Exemple de prime temporaire pour deux personnes	Exemple de prime temporaire pour un ménage	Décès, accident ou maladie d'un parent non assuré	Dommages à votre habitation	Licenciement
  MAPFRE Golden Travel Insurance Assurance voyage temporaire avec l'option Annulation All Risks	s.o.	s.o.	s.o.	173 €	216 €	258 €	★★★★★	★★★★	★★★★★
CBC ASSURANCES Police pour vos voyages Assurance annulation et Police vacances	108 €	162 €	162 €	40 €	80 €	160 €	★★★	★★★★★	★★★★★
EUROP ASSISTANCE Assurance Annulation NoGo	147 €	167 €	197 €	75 €	70 €	140 €	★★★★★	★★★	★
ALLIANZ GLOBAL ASSISTANCE World Royal Protection	399 €	499 €	499 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★★★★	★★★★★	★★★★★
AG INSURANCE Assurance Annulation Annuelle NoGo	112 €	132 €	162 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★★★★	★★★	★
ALLIANZ GLOBAL ASSISTANCE Assurance Annulation formule temporaire A la carte	s.o.	s.o.	s.o.	110 €	138 €	165 €	★★★★	★★★★★	★★★★★
TUI Assurance Temporaire Annulation Platinum	s.o.	s.o.	s.o.	100 €	125 €	150 €	★★★	★★★	★
ALLIANZ GLOBAL ASSISTANCE World Gold Protection	285 €	350 €	350 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★★★	★★★★★	★★★★★
MAPFRE Go Safe Assurance voyage annuelle	125 €	210 €	210 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★★	★★★	★
DVV Assurance Voyage des AP Garantie Annulation	s.o.	s.o.	s.o.	80 €	100 €	120 €	★★	★★★★	★★★
VAB VAB-Assurance Annulation	139 €	211 €	211 €	100 €	125 €	150 €	★★★	★★★	★
MAPFRE Golden Travel Insurance Assurance voyage temporaire Frais d'annulation et rupture de vacances	s.o.	s.o.	s.o.	103 €	128 €	153 €	★★★	★★★	★
ETHIAS Assurance annuelle Annulation Voyages	109 €	139 €	169 €	87 €	109 €	131 €	★★★	★★★	★
THOMAS COOK Assurance Annulation+	s.o.	s.o.	s.o.	80 €	100 €	120 €	★★★	★★	★★★★★
TOURING No Stop Full	139 €	199 €	199 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★★★	★★
TOURING No Stop Relax	83 €	137 €	137 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★★★	★★
KBC BANK Visa/MasterCard Platinum	108 €	108 €	108 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★★★	★
KBC BANK Visa/MasterCard Gold	72 €	72 €	72 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★★★	★
ARGENTA Carte de crédit MasterCard Golden	40 €	40 €	40 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★	★
ING Visa/MasterCard Gold	48 €	48 €	48 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★	★
TUI Assurance Temporaire Annulation Gold	s.o.	s.o.	s.o.	70 €	88 €	105 €	★★★	★★★	★
TOURING No Stop Tempo	s.o.	s.o.	s.o.	*	*	132 €	★★	★★★	★
BNP PARIBAS FORTIS Visa/MasterCard Gold	46 €	46 €	46 €	s.o.	s.o.	s.o.	★★	★	★

* Le prix du voyage de notre exemple dépasse le plafond de No Stop Tempo

Exclusion de la maladie existante d'un parent non assuré	Exclusion de la maladie existante d'un assuré	Exclusion de faits intentionnels	Franchise ou seuil d'intervention	SCORE FINAL SUR 100
★★★★	★★★★★	★	★★★★★	89
★★	★★	★★★	★★★★★	86
★★	★★★★★	★★★★★	★★★	81
★★★★★	★★★★★	★	★★	78
★	★	★★★★★	★★★	75
★★	★★	★	★★★★★	69
★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	67
★★	★★	★	★★	65
★	★★★★	★	★★★★★	65
★★	★★	★	★★★★★	64
★	★	★	★★★★★	63
★	★	★	★★★★★	61
★★★★★	★★★★★	★	★★★	59
★★	★★	★	★★	58
★	★	★	★★★	56
★	★	★	★★	54
★	★	★	★★★★★	54
★	★	★	★★★★★	54
★★	★★	★★★★★	★★★★	51
★	★	★★★★★	★★★★	50
★	★	★	★★★★★	49
★	★	★	★★★	48
★	★	★	★★	40

NOTRE SÉLECTION

Contrat temporaire

MEILLEUR DU TEST **89** BONNE QUALITÉ

MAPFRE Golden Travel Insurance + Annulation All Risks

Le meilleur contrat, avec une large couverture, mais le prix est à l'avenant.

Contrat annuel

MEILLEUR DU TEST MAÎTRE-ACHAT **86** BONNE QUALITÉ

CBC Police pour vos voyages Assurance annulation

Bonne couverture et meilleur rapport qualité/prix pour personnes seules, couples et ménages. Il est aussi possible d'assurer des personnes étrangères au ménage.

Contrat annuel pour couples

MAÎTRE-ACHAT **81** BONNE QUALITÉ

EUROP ASSISTANCE Assurance Annulation NoGo

Bon rapport qualité/prix pour couples. La couverture pour les problèmes des parents du 3e degré est aussi bonne que pour ceux du 2e degré.

Contrat annuel pour couples

MAÎTRE-ACHAT **75** BONNE QUALITÉ

AG INSURANCE NoGo

Couverture similaire à celle de l'autre NoGo, mais sensiblement moins chère.

Remboursement pas toujours total

Près de la moitié des contrats examinés ne prévoient qu'une toute petite franchise (10 € maximum), voire aucune franchise ou autres seuils d'intervention. En d'autres termes, vous serez indemnisés des moindres frais, à ceci près que les voyages sans nuitées sont parfois exclus de la couverture. Les voyages de courte durée, à

courte distance, ou à bas prix, sont parfois exclus des contrats annuels ou liés à une carte de crédit. Dans ces cas, vous n'êtes pas couvert du tout, et vous devrez assumer tous les frais. La carte MasterCard Golden d'Argenta ne couvre pas les voyages en Belgique, quelle que soit la durée du séjour. Pour les contrats temporaires, la prime est généralement calculée sur la base du prix du voyage, 5 % par exemple, grâce à quoi vous êtes rarement (sous)assuré, pour un montant inférieur. Les contrats d'Europ Assistance et de Touring font exception à cette règle, avec des primes forfaitaires sans rapport aucun avec le prix du voyage. Soyez attentif, donc !

Pour les contrats annuels et ceux liés à une carte de crédit, l'assureur ignore le coût du voyage, puisque vous versez une prime forfaitaire (ou le tarif annuel de votre carte de crédit). Dès lors, les plafonds de remboursement varient selon les contrats. On fixe systématiquement un maximum par voyageur ou par ménage, valable pour chaque voyage. Le nombre de voyages par an est en principe illimité, mais certains contrats fixent un montant d'indemnités à ne pas dépasser pour l'ensemble des voyages en un an. Allianz fait exception, en n'acceptant d'indemniser qu'un maximum de 2 voyages par an et par ménage.

Soyez donc attentif à ces plafonds avant d'opter pour un contrat : vous risquez de ne pas obtenir le remboursement total de vos frais. C'est le contrat temporaire No Stop Tempo de Touring qui est le moins généreux, en n'indemnisant que 1 000 € par voyageur, et 3 500 € pour l'ensemble des voyageurs.

En avoir pour son argent

Un contrat annuel peut être intéressant si vous prenez des vacances plusieurs fois par an. Il est généralement aussi cher pour un ménage avec deux enfants que pour un simple couple. Le contrat annuel de CBC Assurances permet de faire assurer des compagnons de voyage qui ne partagent pas votre domicile. Pratique si vous voyagez toujours avec les mêmes amis, ou pour des couples non cohabitants. De la sorte, tout le monde est assuré quand l'un des voyageurs a un problème (couvert). Si vous cherchez une bonne assurance annulation, ne comptez pas trop sur les assurances liées à une carte de crédit. Mais, bien sûr, c'est déjà mieux que rien, et elles offrent d'autres couvertures. Quel que soit le contrat choisi, veillez à ce que les conditions de la couverture soient mises noir sur blanc. Cela ne va pas toujours de soi. Au moment de notre enquête, certains assureurs ne publiaient même pas sur leur site internet une version correcte de leurs conditions générales. Cela a été rectifié depuis lors.

Ne perdez pas de vue non plus qu'il est souvent plus avantageux de prendre conjointement l'assurance annulation et l'assurance assistance voyage, cette dernière nous paraissant d'ailleurs la plus utile. ■

AVEC UN CONTRAT AU PLAFOND INFÉRIEUR AU PRIX DU VOYAGE, VOUS RISQUEZ D'Y PERDRE EN CAS D'ANNULATION

Quand le Belge peine à rembourser



Lorsqu'un consommateur ne parvient pas à rembourser son crédit dans les délais, le prêteur a souvent une part de responsabilité, car il aurait pu savoir que l'intéressé n'avait pas les moyens de payer. Les chiffres de la Banque nationale ne nous démentent pas.

Danièle Bovy et Nadine Vanhee

Le Belge est un emprunteur. Selon la Centrale des crédits aux particuliers, un organisme hébergé par la Banque nationale de Belgique (BNB), près de sept adultes sur dix ont au moins un crédit en cours. Dans la catégorie d'âge 35-54 ans, on en est même à neuf Belges sur dix. Nombre de consommateurs ont plus d'un crédit sur le dos. En 2016, 11 millions de contrats de crédit étaient enregistrés, une légère augmentation par rapport à 2015.

Le crédit n'a rien de mauvais en soi. Tant qu'il est octroyé de manière responsable, et tant que sa charge financière est supportable par le consommateur. Mais ce n'est pas toujours le cas, surtout pour la forme la plus populaire de crédit à la consommation, l'ouverture de crédit.

Surtout des crédits à la consommation

En 2016, la plupart des contrats de crédit en cours étaient du type "crédit à la consommation". Cette appellation recouvre différentes

formes de crédits destinés à l'achat d'autre chose qu'un bien immobilier (auto, appareil électroménager, voyage, fête de mariage, etc.), ou même sans but spécifique. La formule de l'ouverture de crédit reste dominante : en 2016, elle concernait plus de la moitié de tous les crédits en cours, même si leur part dans ce total a reculé de 2,1% par rapport à 2015. Et les ventes à tempérament sont toujours moins nombreuses.

Pour les crédits hypothécaires, il est frappant de constater que le pourcentage de nouveaux contrats dépasse celui des contrats en cours. Ceci s'explique par le grand nombre de refinancements, qui sont enregistrés comme de nouveaux contrats.

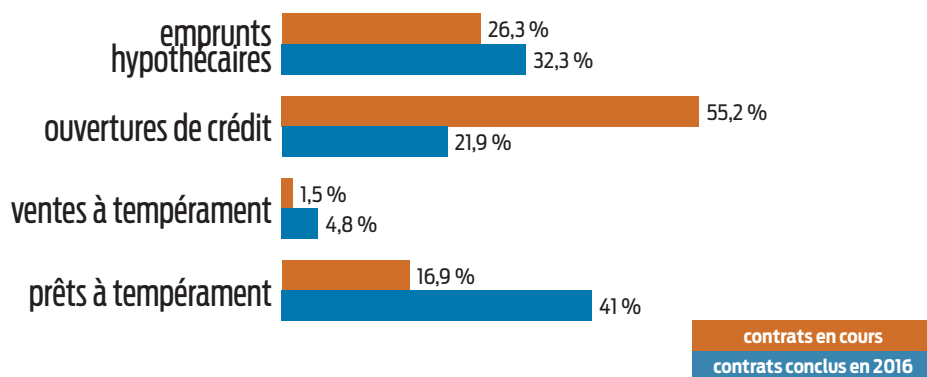
En 2016 également, la faiblesse des taux d'intérêt a donc encore incité les consommateurs à remplacer un emprunt à taux élevé par un autre, moins cher, bien que cette tendance soit un peu moins prononcée qu'en 2015.

Ouverture de crédit, principale source de problèmes

Les consommateurs ne parviennent pas toujours à rembourser leur emprunt à temps. En 2016, 555 936 contrats de crédit ont donné lieu à des défauts de paiement. C'est la neuvième année consécutive qu'on constate une augmentation. Maigre consolation : la hausse n'est que de 1,5 %, un rien moins forte que les années précédentes. Le crédit à la consommation reste la principale pierre d'achoppement : il concerne plus de 9 défauts de paiement sur 10, avec en

LES CONTRATS DE CRÉDIT EN 2016

Le nombre élevé de refinancements explique pourquoi la part des crédits hypothécaires conclus en 2016 est supérieure à celle des contrats en cours.



championne absolue l'ouverture de crédit.

Rien d'étonnant à cela, vu l'attrait que lui confère la souplesse de cette formule. Vous disposez d'une réserve de capital dans laquelle vous pouvez puiser selon vos besoins, souvent avec une carte, et vous n'êtes pas tenu de rembourser un montant fixe chaque mois. Ce crédit est accordé non seulement par des banques, mais aussi par des chaînes de magasins. Cette souplesse attire en particulier une clientèle vulnérable financièrement, en quête d'argent "facile". Mais ce crédit est extrêmement cher et dangereux, en raison même de sa souplesse, qui entraîne le risque d'être aspiré dans une spirale de dettes. Ce que confirment une fois de plus les chiffres de la Centrale des crédits. Les emprunts hypothécaires occasionnent proportionnellement beaucoup moins de défauts de paiement, mais, en euros, le montant des arriérés de paiement est bien plus important. Bien sûr, le crédit hypothécaire porte sur de grosses sommes. Mais le montant moyen des arriérés a plus que doublé en huit ans, alors qu'il est resté quasi stable pour le crédit à la consommation. Les consommateurs contractent donc des crédits hypothécaires plus importants que naguère.

Les prêteurs pas toujours innocents

Quand il consent un crédit, le prêteur doit le faire de manière responsable, et notamment s'assurer que le consommateur pourra supporter la charge de cet emprunt. En 2016, cette obligation ne s'appliquait pas encore aux contrats hypothécaires (mais ce sera le cas à partir d'avril 2017). Mais tous les prêteurs ne mettent pas le même soin à respecter cette obligation légale. Nos enquêtes montrent que cette constatation vaut surtout quand le prêteur n'est pas une banque. De quoi s'agit-il alors ? Nous visons par exemple les innombrables ouvertures de crédit consenties par des chaînes de magasins. Idem pour les ventes à tempérament effectuées par un vendeur lors de l'achat d'un bien (voiture, cuisine...) et pour les prêts à tempérament octroyés par un vendeur ou un intermédiaire de crédit. Il y a longtemps que nous demandons un contrôle accru des pouvoirs publics à cet égard.

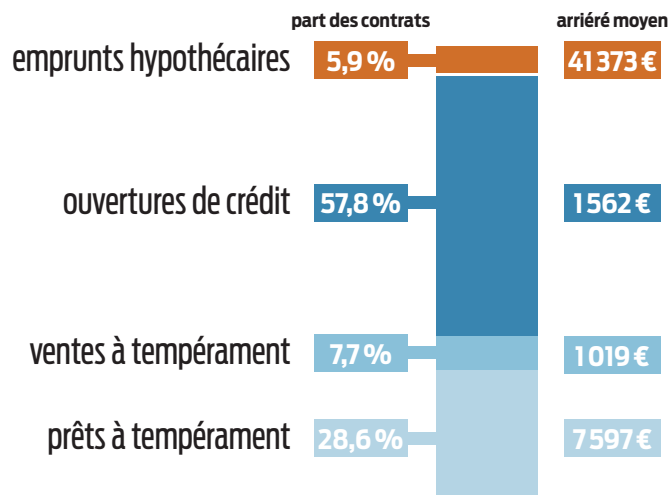
Car en accordant des crédits à tort et à travers, ces institutions ont une part de responsabilité dans la dette démesurée supportée par certains consommateurs. Et ce n'est pas un hasard si les crédits accordés par des institutions non bancaires sont sur-représentés dans les crédits avec problèmes de défauts de paiement.

Ce n'est pas pour le plaisir que la BNB collecte les données sur les crédits des Belges. Cela s'inscrit dans le cadre de la lutte contre le surendettement. Les prêteurs sont en effet tenus de consulter la Centrale des crédits avant d'accorder un crédit, afin de se faire une bonne idée de la situation financière d'un client potentiel.

Si les chiffres révèlent un réel problème, ils doivent en outre inciter les pouvoirs publics à prendre le taureau par les cornes et à agir concrètement pour y remédier. ■

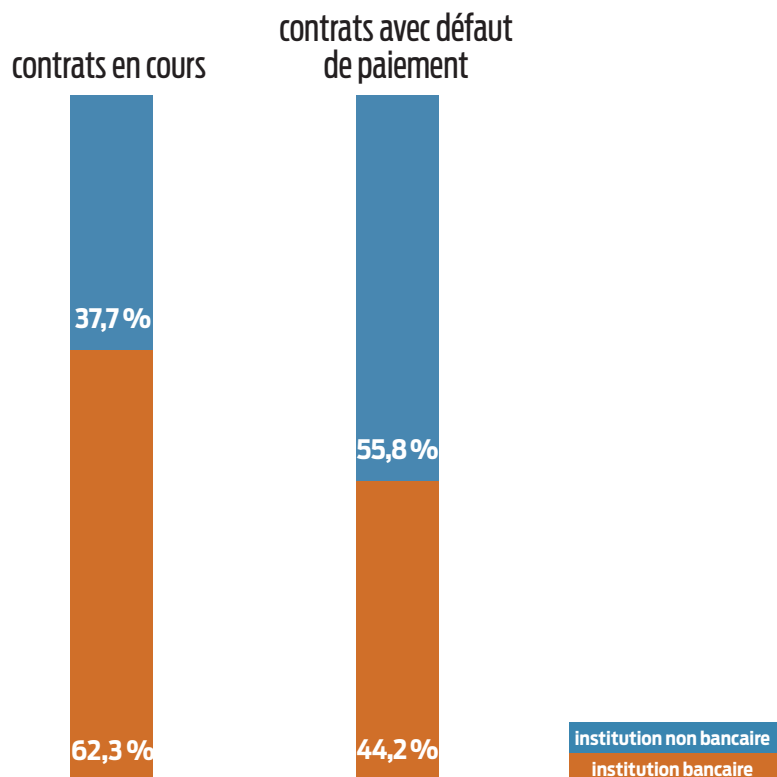
CONTRATS AVEC DÉFAUT DE PAIEMENT EN 2016

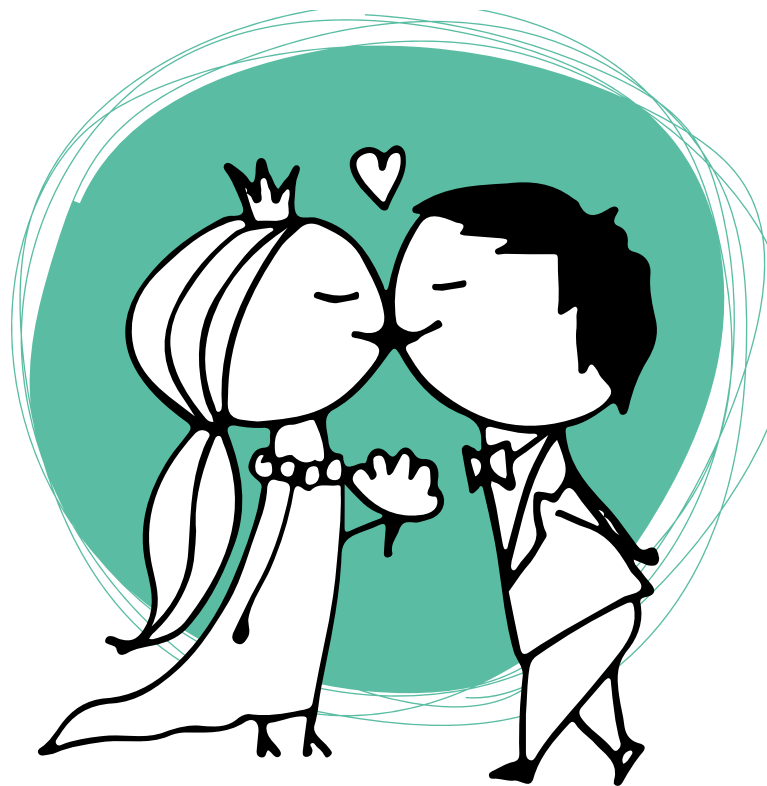
➤ Les contrats hypothécaires donnent proportionnellement beaucoup moins lieu à des défauts de paiement que les trois formes de crédit à la consommation. C'est heureux car, en euros, les montants dus sont évidemment beaucoup plus importants.



OUVERTURES DE CRÉDIT EN 2016: INSTITUTIONS BANCAIRES VS NON BANCAIRES

➤ Les ouvertures de crédit accordées par une institution non bancaire sont minoritaires, mais ces contrats n'en donnent pas moins lieu à plus de la moitié des défauts de paiement.





Mariage ou cohabitation ?

Les couples qui veulent mettre de l'ordre dans leurs affaires fiscales feraient-ils bien de s'unir dans le cadre d'un statut formel ? En fait non. Les couples vivant librement ensemble s'en tirent souvent mieux sur le plan fiscal.

Geert De Witte et Ben van Gils

Depuis 2004, les couples mariés ou cohabitants légaux sont fiscalement sur le même pied. Leurs statuts sont complètement égaux. Mais il existe encore de grandes différences entre ces formules officielles d'une part, et la cohabitation de fait d'autre part. Les règles pour les cohabitants sont les

mêmes que pour les isolés, et ils remplissent donc chacun une déclaration séparée. L'inégalité entre couples cohabitant officiellement et ceux en union libre est donc considérable. Mais n'en déduisez pas que les couples mariés ou cohabitant légalement sont automatiquement avantagés. Les cohabitants de fait en sortent souvent gagnants. Nous comparons

les statuts pour différentes situations qui se présentent fréquemment.

Enfants

Que vous soyez isolé, cohabitant de fait, cohabitant légal ou marié, l'exonération fiscale pour enfants à charge est la même. L'un des parents ne paie donc pas d'impôt sur une

partie de ses revenus annuels. Le montant exonéré est en 2017 de 1 550 € pour un enfant, 3 980 € pour deux, 8 920 € pour trois et 14 420 € pour quatre.

Pour les couples mariés et les cohabitants légaux, le fisc accorde automatiquement l'exonération au parent au revenu le plus élevé. Mais les cohabitants de fait peuvent choisir, dans leur déclaration, celui qui prend l'enfant à sa charge. En pratique, cela ne change pas grand-chose. Les montants exonérés sont en effet déduits de la part des revenus taxée au tarif le plus bas. Mais il peut arriver qu'un parent ait trop peu de revenus pour profiter entièrement de l'exonération. Il est donc plus sûr de mettre les enfants à charge du partenaire aux plus hauts revenus, à moins que celui-ci ne travaille à l'étranger.

Les cohabitants de fait avec enfants ont toutefois un avantage par rapport aux autres. Celui ou celle qui prend les enfants à sa charge a droit à une exonération supplémentaire de 1 550 € (quel que soit le nombre d'enfants), car il (ou elle) est fiscalement considéré(e) comme parent isolé. L'avantage fiscal qui en découle est de l'ordre de 400 € par rapport à des parents mariés ou cohabitants légaux.

Autre bonus non négligeable : les enfants de cohabitants de fait peuvent gagner davantage avec un job étudiant sans perdre le statut d'enfants à charge.

Salaire

Pour calculer l'impôt, on n'additionne pas les revenus des couples mariés et des cohabitants. On pourrait donc s'attendre à ce qu'ils ne paient pas plus, voire moins, que les cohabitants de fait, qui remplissent séparément leurs déclarations. Il y a pourtant une différence importante. Prenons par exemple le bon vieux ménage traditionnel, dont l'un des partenaires travaille et l'autre reste à la maison. S'ils sont mariés ou cohabitants légaux, une partie des revenus du partenaire qui travaille est réaffectée aux revenus de l'autre partenaire, de sorte qu'une partie du plus gros salaire échappe aux taux supérieurs d'imposition. C'est ce qu'on appelle le quotient conjugal. On peut ainsi attribuer un maximum de 10 490 €. Les cohabitants de fait ne bénéficient pas du quotient conjugal et sont taxés en fonction des tarifs applicables à leurs propres revenus.

Supposons qu'un partenaire marié ou cohabitant légal ait un revenu de 50 000 €, et que l'autre ne travaille pas. Le couple n'a pas d'enfants. Le quotient conjugal leur fait économiser chaque année pas moins de 4 515 € (2017) d'impôts par rapport à des cohabitants de fait dans la même situation financière.

Hypothèque

Si un couple marié ou cohabitant légal contracte conjointement un emprunt hypothécaire donnant droit au bonus logement, les deux partenaires peuvent choisir comment répartir entre eux, dans leur déclaration, la charge de cet emprunt (intérêts et amortissement), selon ce qui est

TRAVAILLEURS FRONTALIERS

Réclamez vos 25 000 € au fisc !

La Cour constitutionnelle et la Cour européenne de Justice ont décidé que les travailleurs frontaliers mariés et cohabitants légaux ont eux aussi droit à l'exonération des montants pour enfants à charge. Les ménages concernés peuvent introduire une réclamation dans les six mois suivant la réception de leur avertissement-extrait de rôle ou demander une "exonération d'office" si ce délai est dépassé. Si vous êtes un couple marié ou cohabitant légal avec enfants à charge, et si c'est le travailleur frontalier qui a le plus haut revenu, vous pouvez réclamer en 2017 l'avantage fiscal qui vous a échappé, par rectification de chaque déclaration fiscale jusqu'à l'exercice 2011, si vous avez reçu l'avertissement-extrait de rôle en 2013. Si c'est en 2012 que vous avez reçu l'avertissement-extrait de rôle, vous pouvez réclamer une rectification à partir de l'exercice 2012.

Un ménage avec quatre enfants pourrait ainsi, dans le meilleur des cas, récupérer près de 25 000 € (environ 5 000 € par an pour quatre enfants).

Il semble qu'une solution ait été trouvée pour 2016, qui vous dispenserait d'introduire une réclamation. Ayez donc bien à l'œil votre avertissement-extrait de rôle.

Vous trouverez sur www.testachats.be/fiscalitefrontalier une lettre-type à adresser au conseiller général (anciennement directeur régional) des impôts. Ses coordonnées figurent sur votre avertissement-extrait de rôle.

le plus intéressant. Les cohabitants de fait n'ont pas cette possibilité : ils doivent déclarer leurs charges d'emprunt en fonction de leur part dans la propriété de l'habitation. En pratique, cette possibilité de répartition n'est souvent pas très intéressante, car la charge de l'emprunt dépasse systématiquement les plafonds autorisés pour chacun des deux partenaires. Ce n'est que dans le cas d'un emprunt plus ancien (avant 2015) que les couples mariés et les cohabitants légaux sont avantagés par rapport aux cohabitants de fait, si leur emprunt n'est pas très élevé.

Prenons un couple gagnant respectivement 50 000 € et 15 000 €, propriétaire à parts égales d'une habitation en Région wallonne, pour laquelle ils ont remboursé 3 200 € d'intérêts et de capital. Dans le cas d'un couple marié ou cohabitant légal, celui des partenaires qui a les plus hauts revenus peut déclarer 3 050 € (la déduction maximum par personne), et l'autre 150 €, ce qui leur fait un avantage de 1 570,98 €. Dans les mêmes conditions, des cohabitants de fait devront déclarer chacun la moitié de la somme. Leur avantage ne sera plus que de 1 177,22 €, soit 395,76 € de moins.

Travailleurs frontaliers

Plus de 80 000 Belges franchissent chaque jour la frontière pour aller travailler dans un pays voisin (France, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas). Les couples mariés et les cohabitants légaux avec enfants risquent fort d'être désavantagés par rapport aux cohabitants de fait. Pourquoi ? Chez les couples mariés et les cohabitants légaux, le fisc attribue systématiquement l'avantage fiscal pour enfants au partenaire qui gagne le plus, même s'il travaille à l'étranger. Mais le revenu d'un travailleur frontalier, comme on les appelle, est exonéré en Belgique, parce qu'il est déjà taxé dans le pays où il travaille. Les montants exonérés n'apportent donc aucun avantage. Alors que les cohabitants de fait peuvent, eux, choisir de mettre les enfants à charge de celui qui travaille en Belgique. De cette manière, les couples mariés et cohabitants légaux perdent chaque année un avantage de 375 € pour un enfant, 1 083 € pour deux enfants, 2 868 € pour trois et 5 036 € pour quatre (chiffres pour les revenus de 2015).

Héritage

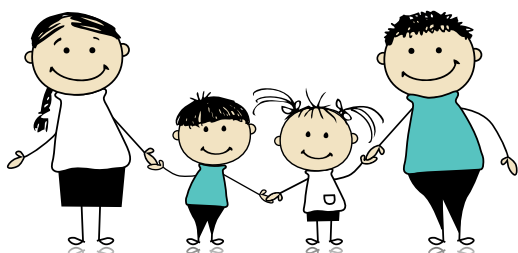
Les droits de succession sont réglés différemment selon les régions. Et pas qu'un peu ! Il est bien plus avantageux de décéder en Flandre qu'ailleurs en Belgique. En effet, la Flandre ne fait aucune distinction entre couple marié, cohabitants légaux ou de fait. Les cohabitants de fait doivent seulement être inscrits à la même adresse depuis au moins un an. En Wallonie et à Bruxelles, seuls les couples mariés et les cohabitants légaux sont mis sur le même pied.

Supposons qu'un des deux partenaires 

LES ENFANTS DE COHABITANTS PEUVENT GAGNER PLUS AVEC UN JOB D'ÉTUDIANT

GAINS OU PERTES

La cohabitation de fait est parfois plus intéressante



MÉNAGE AVEC ENFANTS

Cohabitants de fait	Partenaire 1	Partenaire 2
Revenu brut annuel	35 000 €	40 000 €
Montant exonéré pour enfants à charge		3 980 €
Exonération supplémentaire pour cohabitants de fait avec enfants		1 550 €
Avantage fiscal par rapport aux couples mariés ou aux cohabitants légaux	345 €	



MÉNAGE À 1 REVENU

Mariés/cohabitants légaux	Partenaire 1	Partenaire 2
Revenu brut annuel	50 000 €	0 €
Quotient conjugal	-10 490 €	+10 490 €
Avantage fiscal par rapport aux cohabitants de fait	4 515 €	



MÉNAGE AVEC 1 TRAVAILLEUR FRONTALIER (EXERCICE 2015)

Cohabitants de fait	Partenaire 1	Partenaire 2
Revenu brut annuel (gagné resp. aux Pays-Bas et en Belgique).	40 000 €	25 000 €
Exonération pour 3 enfants		8 700 €
Avantage fiscal par rapport à un couple marié ou des cohabitants légaux	3 472 €	

▶ hérite de 100 000 €. Combien va-t-on lui prendre ?

En Flandre, le partenaire survivant, quelle que soit la forme de cohabitation, paiera 6 000 € de droits de succession. A Bruxelles, le partenaire marié ou cohabitant légal paiera 5 050 €, et le cohabitant de fait survivant abandonnera 50 000 €. C'est la Wallonie qui tient le pompon. Le partenaire marié ou cohabitant légal paiera 4 750 €, mais le cohabitant de fait se verra ponctionner 58 125 € !

Un bon conseil pour les cohabitants, légaux ou de fait : rédigez un testament. Les cohabitants de fait n'héritent pas automatiquement l'un de l'autre, et les cohabitants légaux n'héritent pas de la même façon que les couples mariés.

Cotisation spéciale de sécurité sociale

Les ménages paient une cotisation spéciale de sécurité sociale quand leurs revenus imposables cumulés atteignent 18 592,02 €. Mais les revenus des cohabitants de fait ne sont pas

RÉDIGEZ UN TESTAMENT : UN BON CONSEIL POUR LES COHABITANTS LÉGAUX OU DE FAIT

additionnés pour déterminer cette cotisation. Du coup, s'ils ont chacun un revenu inférieur à 18 592,02 €, ils échappent à la cotisation.

S'ils sont mariés ou cohabitants légaux, cela leur coûte 410,68 € par an. La situation s'inverse si les deux partenaires gagnent beaucoup d'argent. La cotisation est en effet plafonnée à un montant qui, pour les couples mariés et les cohabitants légaux, est calculé sur les revenus cumulés alors que, pour les cohabitants de fait, ce plafond s'applique à chacun séparément. Donc, s'ils ont tous deux un revenu imposable de 35 000 €, les cohabitants de fait paieront ensemble 808,36 €, contre 731,29 € pour un couple officiel.

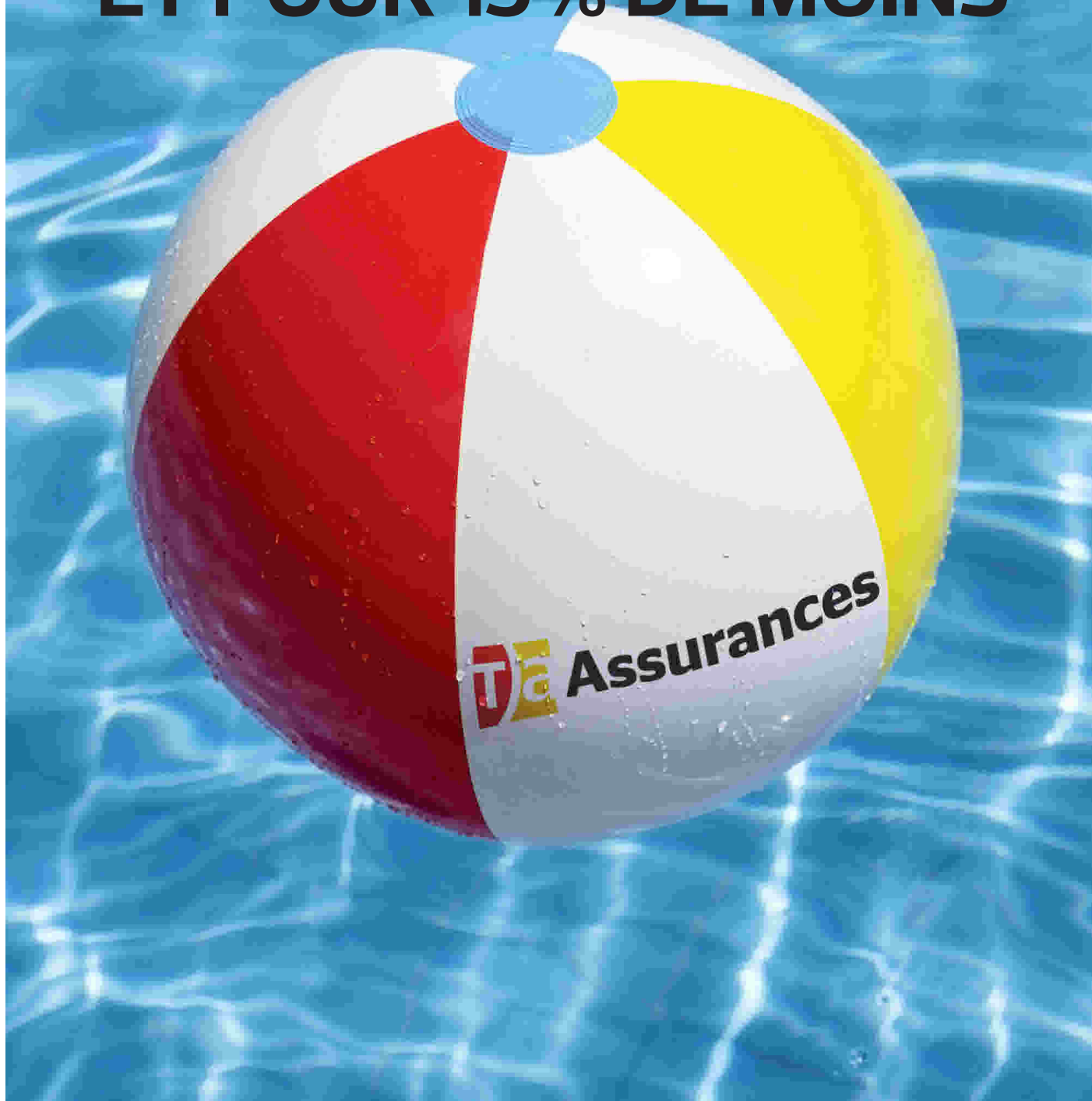
Plus les revenus sont élevés, plus la différence

est marquante. Si un cohabitant de fait gagne 60 000 € et son partenaire 40 000 €, ils paieront ensemble 1 112,30 €, contre 731,29 € pour un couple marié ou des cohabitants légaux.

Assurance vie

Les primes versées par les bénéficiaires d'une assurance vie (par exemple via un placement branche 21 ou une assurance épargne pension) peuvent donner lieu à un avantage fiscal. Mais seulement si le bénéficiaire en est votre époux ou votre cohabitant légal (ou un parent jusqu'au second degré). Les cohabitants de fait souhaitant se faire bénéficiaire mutuellement de l'assurance vie n'ont pas droit à cette réduction fiscale. ■

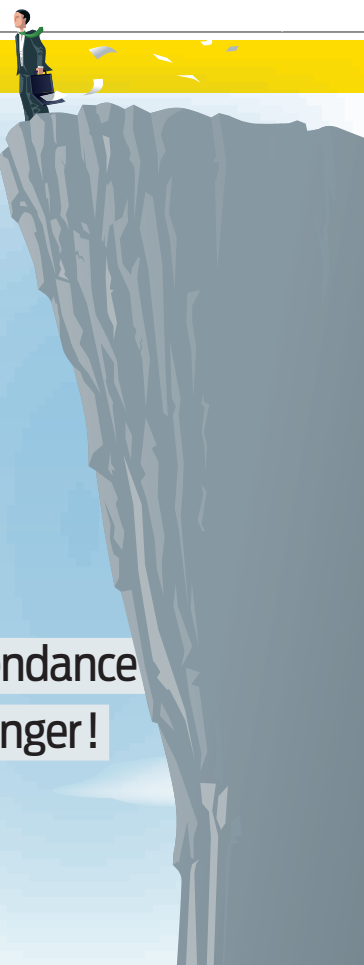
VOYAGEZ BIEN PROTÉGÉ... ET POUR 15% DE MOINS



Optez pour l'assistance voyage qui vous convient grâce à notre comparateur et signez un contrat à tarif réduit. Avec TA Assurances, partez le cœur léger et à moindres frais !

SURFEZ VITE SUR WWW.TESTACHATSASSURANCES.BE ET DÉCOUVREZ VOTRE AVANTAGE !

TA Assurances



Tarifs bancaires en hausse

Chaque année, plusieurs banques ajustent leurs tarifs. Et la tendance est plutôt à la hausse. N'hésitez donc pas à comparer et à changer !

Danièle Bovy, Sophie Fluyt et Koen Van Neck

QU'EST-CE QUI CHANGE ?

Nous avons fait le tour des grilles tarifaires que les banques appliquent aux comptes à vue et nous les avons comparées à celles pratiquées en 2016. Argenta, Beobank, Record Bank et VDK Spaarbank n'ont pas touché à leurs tarifs. Pour les autres, voici les principaux changements entrés en vigueur début 2017.



➤ Auparavant gratuites, certaines opérations sont devenues (grassement) payantes. Exemple : les virements papier se paient 2 €.



- Le forfait du compte à vue Comfort2bank augmente de 4,80 €/an.
- L'envoi des extraits à domicile cesse d'être gratuit. Les frais de port sont maintenant à charge du client.
- Une nouvelle carte de crédit sur le compte Start2bank n'est plus gratuite. Elle coûte 24 €/an.



- L'assurance compte passe de 3,75 à 3,99 €/an (n'oubliez pas que cette assurance est facultative et que vous pouvez toujours la résilier).
- Le coût des chèques circulaires double.



**BNP PARIBAS
FORTIS**

- En février, le coût de la gestion des "packages" a augmenté : un Comfort Pack coûte maintenant 36 €/an (+4,8 €) et un Premium Pack passe à 75 €/an (+6 €). Le coût annuel du compte à vue classique passe, lui, de 12 à 15 € (+25 %).
- Retirer de l'argent avec une Mastercard, une carte Visa, une carte de crédit ou prépayée, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, coûte aussi plus cher. Les frais fixes liés à chaque retrait passent de 4 à 5 € (+1 ou 1,6 % de la somme prélevée).



- La réduction "senior" pour les plus de 60 ans a disparu, sauf si le client domicilie une pension de minimum 500 € sur son compte.
- Fin du service "phone-bank".
- Le forfait annuel du compte bpost banque passe de 33 à 36 €.
- Le package du compte Postcheque ne comprend plus que 24 opérations manuelles, au lieu de 48. À partir de la 25e opération, les virements papier ou les retraits au guichet, par exemple, coûtent 0,70 €.
- Les frais liés à certaines opérations à l'étranger (retraits et paiements) ont augmenté.
- Hors forfait, chaque retrait par carte de débit ailleurs que chez bpost banque, coûte 0,20 € (au lieu de 0,15 €).



- Certaines opérations manuelles qui dépassent le forfait coûteront 1 € au lieu de 0,75 €.

NOTRE POINT DE VUE

Le client pénalisé

■ La plupart des augmentations de tarifs se traduisent par de petits montants. Toutefois, lorsque l'on raisonne en pourcentages, on constate que le coût de certaines opérations a tout bonnement doublé!

■ Les services en agence sont les plus touchés par ces augmentations. Ceci afin de décourager leur usage au profit des services en ligne. Les personnes n'ayant pas un accès aisé à internet en paient donc les frais.

■ **Pire** : certaines banques font payer les retraits d'argent au distributeur. Inacceptable selon nous ! Les consommateurs devraient pouvoir accéder à leur argent gratuitement.

■ **Autre constat regrettable** : les frais bancaires sont globalement à la hausse, alors que les services sont de plus en plus réduits, amenant les consommateurs à réaliser de nombreuses opérations eux-mêmes. Nous dénonçons cette tendance et nous voulons interpeller le gouvernement à ce sujet à l'aide de notre pétition (voir ci-contre).

■ **Notre conseil** : n'hésitez pas à changer de banque si vous n'êtes pas d'accord avec les (nouveaux) tarifs qu'elle pratique. Cette démarche est rapide et sans frais. Notre comparateur vous y aidera en établissant votre profil d'utilisateur et en vous orientant vers le compte à vue qui vous convient.

➔ Rendez-vous sur notre site pour...

➔ Consulter notre comparateur actualisé sur www.testachats.be/comparercomptevue, et trouver le compte à vue adapté à vos besoins.

➔ Signer notre pétition en ligne pour s'opposer aux hausses de frais bancaires injustifiées. Nous avons besoin de votre soutien pour porter ce message aux ministres concernés.

www.test-achats.be/petitionbanque

Crelan

- ➔ Le coût de la Visa Classic passe de 20 à 24 €, celui de la Visa Gold, de 43 à 48 € (+20 %).
- ➔ Le remplacement d'une carte de débit volée ou perdue coûte 9 €, au lieu de 6 € (+50 %).
- ➔ D'autres changements conséquents sont annoncés pour le 1er avril. Exemple : le Compte Avantage de Crelan disparaîtra au profit des packs Economy, Performance et Excellence. Ce choix dépendra surtout de la carte de crédit que vous souhaitez inclure ou non. Les réductions offertes lorsque vous souscrivez à des produits ou des services supplémentaires seront réservés aux clients Fidelio.

Deutsche Bank

- ➔ La carte de crédit DB Titanium restera gratuite, mais à une nouvelle condition : vous devrez avoir effectué 12 opérations en 2017.
- ➔ Pour vos extraits, vous paierez 1,50 € par envoi à partir du 1/4/2017.

europabank

- ➔ Auparavant complètement gratuits, les retraits au distributeur coûteront 1 € à partir du 12/1ème.

FINTRO

- ➔ Retirer de l'argent avec une Mastercard, une carte Visa, une carte de crédit ou prépayée, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, coûte plus cher. Les frais fixes liés à chaque retrait passent de 4 à 5 € (+1 ou 1,6 % de la somme prélevée).

ING

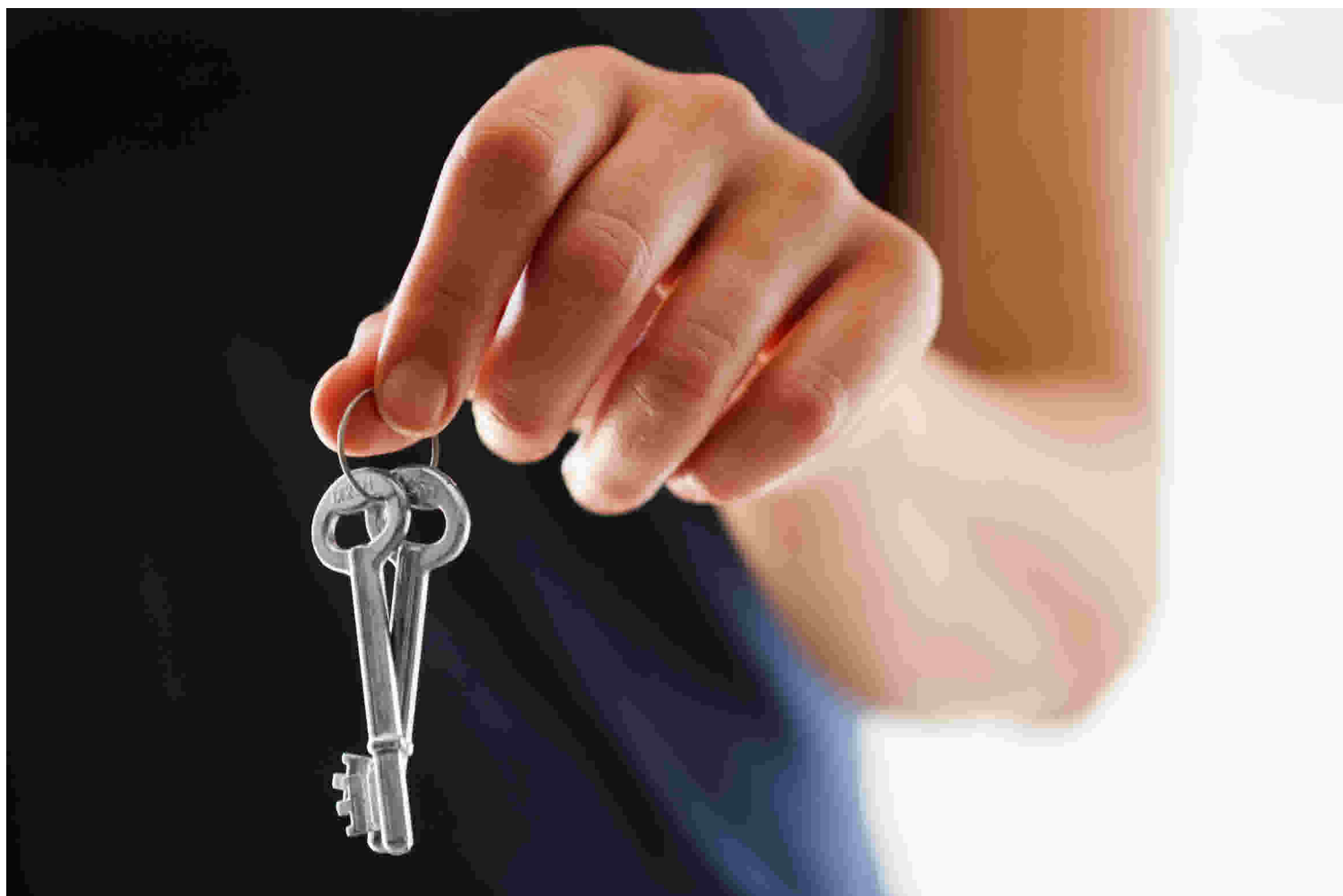
- ➔ Le coût des cartes Gold passe de 40 à 48 €.
- ➔ Le prix du traitement manuel d'un virement papier par un employé passe de 6,05 à 9,68 € (+60 %). Les virements papier préremplis font partie des opérations manuelles, tarifées 1 € à partir de la 13ème.
- ➔ Le taux débiteur (dans le cas où vous êtes en négatif sur votre compte à vue) passe de 11 à 12,5 %, alors que sur le compte vert, le taux créditeur que vous rapporte votre dépôt passe de 0,05 à 0 %.

- ➔ L'assurance compte passe de 4,20 à 4,80 €/an.
- ➔ Nouveau poste tarifaire dans le cadre de la lutte anti-blanchiment : 15 € si vous ne communiquez pas vos données d'identification.
- ➔ Le taux créditeur que vous rapporte votre dépôt passe à 0 %.

- ➔ Dans cette banque essentiellement par internet, une forte augmentation de certains tarifs a été constatée. Par contre, c'est la seule qui continue à offrir des bonus liés à certaines opérations.
- ➔ Le coût du virement papier passe de 0,30 à 1,50 €.
- ➔ Le prix à payer pour l'envoi d'extraits (frais de poste non inclus) passe de 0,20 €/extrait à 1,50 €.
- ➔ D'autres "frais extraordinaires" tels qu'un dossier succession ou un compte dormant sont également fortement majorés.

- ➔ Baisse du prix du forfait du Compte Comfort de 96 à 72 €/an.
- ➔ Augmentation du prix des opérations manuelles de 2 à 3,63 €.

Garantie locative : to



Les tensions entre propriétaires et locataires à propos de la garantie locative ne sont pas rares. En témoignent les nombreuses questions posées à ce sujet à notre Centre de Contact. Récapitulatif des règles d'application et cas vécus.

Evelyne Deltenre et Anne Moriau

Un locataire parfait, payant son loyer rubis sur l'ongle tous les mois et entretenant le logement qui lui est loué en bon père de famille, ça existe bien sûr. Mais des mauvais payeurs, qui font des dégâts ou disparaissent sans laisser d'adresse, ça existe aussi. Et dans ce cas, le propriétaire n'a que la garantie locative pour tenter de compenser un peu les pertes subies. On comprend donc que, même si la loi ne les oblige pas à la réclamer, rares sont ceux qui y renoncent. Encore faut-il alors le faire dans les règles de l'art, en respectant la législation en vigueur, dont voici les points essentiels.

C'est le locataire qui choisit

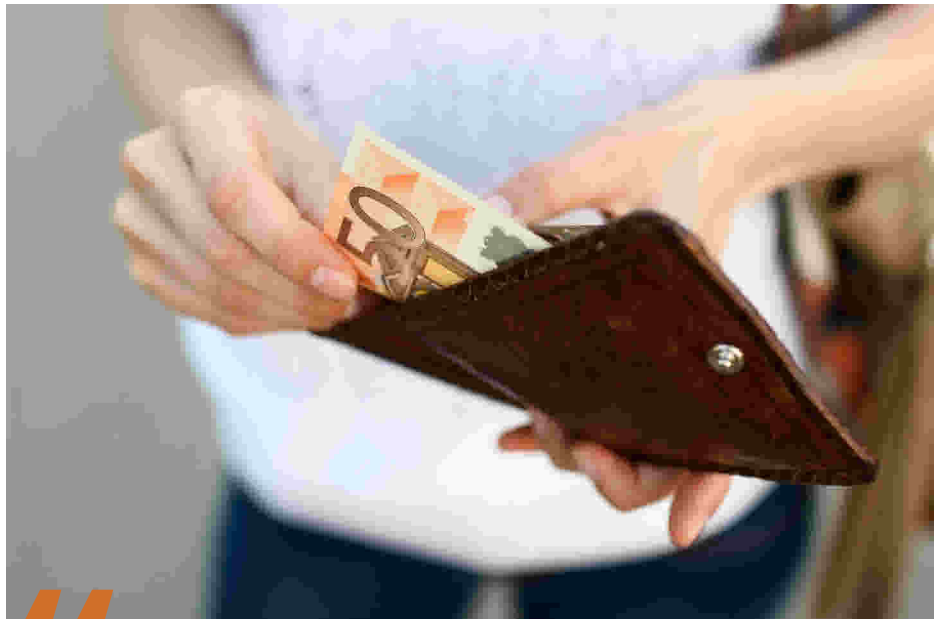
Le propriétaire décide du fait qu'il exige ou non

ut n'est pas permis



J'ai trouvé la maison à louer dont je rêvais, mais le bail prévoit que la garantie soit constituée par une obligation d'assurance chez Korfine et soit équivalente à trois mois de loyer. Je pensais que 2 mois était le maximum. Ce n'est pas le cas ?

M.B. de Gand



Mon ancien propriétaire ne m'a pas rendu la garantie de 1 000 € que je lui ai payée en cash il y a des années et qu'il n'a jamais versée sur un compte. Je ne possède qu'un reçu et mon contrat de location. Que puis-je faire ?

C.F. de Frameries

une garantie locative, mais selon la loi, c'est le locataire qui choisit sous quelle forme cela se fera. Dans certaines limites cependant puisque le législateur n'a prévu que trois formules.

La première et la plus courante est le versement de la somme en une fois, sur un compte au nom du locataire, bloqué pour toute la durée du bail. Mais tout le monde n'ayant pas les moyens de déboursier plusieurs mois de loyers en une fois, la loi prévoit deux alternatives.

L'une d'elle fait intervenir le CPAS qui, si quelqu'un ne disposant pas des fonds nécessaires à ce versement important le contacte, peut établir un contrat type avec une banque pour constituer la garantie et répondre aux exigences du propriétaire. La façon dont le locataire composera ensuite véritablement cette

garantie fait, en parallèle, l'objet d'un accord entre lui et le CPAS.

La seconde alternative fait appel aux banques à qui le législateur impose d'accepter qu'un locataire à faible revenu constitue la garantie au fur et à mesure via des mensualités fixes. Une forme de crédit gratuit, en quelque sorte, parce que même si le locataire ne constitue la garantie qu'au fil des mois, le banquier, lui, doit se porter garant vis-à-vis du propriétaire sur la somme totale dès le premier jour, sans percevoir d'intérêts. Et si le locataire n'assure pas ses mensualités, c'est la banque qui doit procéder au recouvrement.

Cela dit, si les banques ne peuvent pas refuser ce type de garantie, la loi ne leur interdit pas explicitement de facturer des frais pour ce service.

Ce qu'elles font bien sûr. Et de quelle manière !

Pas sûr qu'exiger des frais d'ouverture de compte pouvant aller jusqu'à 250 €, des frais de gestion trimestriels et/ou une commission annuelle respecte vraiment l'esprit de la loi dont le but était clairement de faciliter l'accès au logement aux plus démunis. Malheureusement, cela reste légal. ▶

LA GARANTIE DOIT PROTÉGER LE PROPRIÉTAIRE SANS LÉSER LE LOCATAIRE

GARANTIE LOCATIVE : 3 FORMULES



- Maximum 2 mois de garantie pour les baux signés après le 18 mai 2007. Avant, la loi autorisait 3 mois.
- La somme est versée en une fois sur un compte bloqué.
- Les intérêts sur l'argent bloqué sont capitalisés.
- Le compte ne peut être débloqué que sur accord signé des deux parties après l'état des lieux de fin de bail ou après jugement.

Ce que cela coûte

En général, mis à part les frais de port, les banques ne comptent aucun frais pour ce type de compte, sauf la Deutsche Bank (100 €).

Quels intérêts ?

Généralement, il s'agit d'un compte d'épargne classique pour lequel toutes les banques offrent le minimum légal : 0,01 % et une prime de fidélité de 0,10 %.

Les limitations

Rien de particulier.



- Maximum 3 mois de garantie
- C'est le CPAS qui demande à l'institution bancaire et propose un contrat type avec elle.
- C'est le CPAS qui détermine de quelle façon le locataire doit constituer la garantie.
- Un formulaire standard permet à la banque de confirmer au propriétaire que la garantie est bien constituée.

Ce que cela coûte et quels intérêts

Toutes les modalités sont déterminées par le contrat proposé par le CPAS et la banque à laquelle il s'adresse. Seul le CPAS pourra donc vous fournir ces informations.

Les limitations

Seules Argenta, Belfius, BNP Paribas Fortis, Beobank, Crelan, Fintro et ING acceptent ce type de garantie. Les autres banques ne le proposent pas ou affirment n'avoir jamais reçu de demandes en ce sens.

Notre enquête auprès des banques

Pour tous les tarifs cités, nous nous sommes renseignés, en janvier 2017, auprès d'une série de banques sur leur politique en matière de garanties et les coûts éventuellement facturés.

Il s'agit d'Argenta, Axa Banque, Belfius, Beobank, bPost Banque, BNP Paribas Fortis, Crelan, Deutsche Bank, Fintro, ING, KBC Banque, Keytrade bank, MeDirect Bank, MoneYou, NIBC Direct, Rabobank, Record Bank, Triodos et VDK Spaarbank. Keytrade Bank, MeDirect, MoneYou, NIBC Direct et Rabobank nous ont signalé qu'ils n'offrent aucun compte de garantie locative bloqué.



- Maximum 3 mois de garantie, à payer par mensualités déterminées sur un maximum de 3 ans ou moins si le bail est plus court.
- La banque garantit la totalité de la somme dès le premier versement.
- Le locataire ne paie aucun intérêt, mais la banque, elle, devra payer des intérêts dès que la garantie a été complètement constituée.
- Le compte ne peut être débloqué que sur accord signé des deux parties après l'état des lieux de fin de bail ou après jugement.

Ce que cela coûte

Seules Triodos (pour les garanties conclues par des agences immobilières sociales) et VDK Banque Spaarbank offrent cette possibilité gratuitement. La plupart des banques exigent au moins 250 € de frais. Crelan demande 60 € à l'ouverture. Belfius compte 50 € auxquels s'ajoutent 9 € par trimestre et une provision annuelle de 1,5 % du montant total de la garantie avec un minimum de 50 €. Soit 136 € au minimum la première année. ING exige 250 € pour l'ouverture, ainsi qu'une provision annuelle de 2 % sur la somme totale avec un minimum de 50 €.

Quels intérêts ?

Quasiment toutes les banques offrent le minimum légal : 0,01 % et une prime de fidélité de 0,10 %.

Les limitations

Cette formule ne peut se faire que dans l'institution bancaire où le locataire dispose d'un compte sur lequel il perçoit ses revenus professionnels ou de remplacement. La banque ne peut pas refuser, mais elle peut exiger, si les revenus ne sont plus domiciliés chez elle, que la totalité de la garantie soit remboursée ou qu'elle soit transmise à la banque du compte sur lequel les revenus sont dorénavant versés.

▶ Un nombre de mois maximum

Le nombre de mois de garantie que le propriétaire peut exiger dépend de la formule choisie : deux mois pour une garantie sur un compte bloqué, mais trois mois dès qu'elle est assurée par le CPAS ou par une banque. Une garantie supérieure à ces maximums n'est, normalement, pas autorisée. Il n'est pas rare pourtant que le propriétaire exige plus. Vous pourriez refuser, bien sûr, et vous seriez dans votre droit, mais alors, le propriétaire acceptera-t-il de vous louer son bien ? C'est là tout le problème.

Le propriétaire de notre membre M. B. de Gand dont nous publions la question, joue, lui, sur une lacune de la loi. Celle-ci ne concerne, en effet, que les garanties payées en argent. En exigeant qu'elle soit constituée par un bon d'assurance spécifique proposé par Korfine et non par une somme d'argent, il contourne la réglementation, mais ne l'enfreint pas. Dans ce cas, trois mois sont autorisés. Sachez qu'un tel produit est intéressant pour le propriétaire, mais pas pour le locataire.

Par contre, si cette exigence venait d'un agent

immobilier, vous pourriez déposer plainte auprès de l'Inspection économique. Imposer un produit d'assurance à un futur locataire pour lui accorder le droit de louer une habitation, peut être considéré comme une vente couplée (interdite) et comme une pratique commerciale agressive. Mais dans ce cas, il y a fort à parier que vous ne pourriez pas louer le bien non plus.

Pas de paiement en liquide

A ce niveau, la loi est très claire. Depuis 1984, le paiement en cash au propriétaire ou les

versements sur son compte privé sont formellement interdits. Malheureusement, cela se pratique encore parfois, comme le prouvent les déboires de C.F. de Frameries. Si c'est la seule possibilité que vous propose un propriétaire, signalez-lui d'abord que le versement sur un compte bloqué à votre nom est une obligation légale. S'il refuse d'entendre cet argument, exigez au minimum un reçu et à défaut un écrit signé stipulant qu'il versera l'argent sur un compte bloqué. Mais rappelez-lui que, si vous le payez en cash, il est supposé légalement vous verser des intérêts sur le montant de la garantie, dès le jour de la réception. Ces intérêts sont calculés au taux moyen du marché et sont capitalisés, ce qui donne droit à des intérêts également. Au 31 décembre 2016, ceux-ci étaient fixés à 2,25%. Peut-être cela le fera-t-il changer d'avis. Et vous pouvez encore exiger le versement sur un compte en cours de location.

Pour M. V. il n'est évidemment plus question de cela. Nous lui conseillons d'envoyer une lettre recommandée au propriétaire pour exiger le remboursement de la somme, avec les intérêts. Si le propriétaire fait la sourde d'oreille, il devra porter l'affaire devant le juge de paix en faisant valoir le reçu qu'il a –heureusement!– conservé.

Constitution et libération de la garantie sur accord des deux parties

Ouvrir un compte de garantie locative ne peut se faire que si le locataire se présente avec un

EN CAS DE LITIGE, C'EST LE JUGE DE PAIX QUI DÉCIDE

contrat de bail signé par lui et son propriétaire. Ce dernier ne doit donc pas forcément se déplacer en agence. Et le locataire peut en général jouer également les intermédiaires avec le propriétaire pour le document de garantie de la banque qui devra, lui aussi, être signé. Seules exceptions : Belfius, Crelan, Record Bank et ING exigent que toutes les parties soient présentes à l'ouverture. Ce qui n'est guère pratique, notamment quand il y a plusieurs locataires et/ou propriétaires. Chez ING, tous les signataires ne sont cependant pas obligés de se présenter en même temps.

Même procédure pour la libération de la garantie en fin de bail. En général, les deux parties doivent signer un document mentionnant leur accord ainsi que la part de la garantie revenant au locataire et celle –éventuelle– qui revient au propriétaire. La plupart du temps, à nouveau, il n'est pas nécessaire que cela se passe au sein de la banque, sauf chez BNP Paribas Fortis, Crelan, Record Bank et ING. Cette dernière accepte que tout le monde ne soit pas présent à l'agence au même moment. KBC et ING nous ont signalé que la procédure allait changer prochainement.

Obtenir un accord n'est cependant pas toujours aisé, comme en témoigne la question de K.D. de Pittem. Or, si un locataire est, de fait, supposé rendre l'habitation louée dans l'état où il l'a reçu, attesté par un état des lieux au moment de la prise en cours du bail (voir nos conseils dans le B&D 241 de juillet/août 2015), on ne peut par contre pas lui réclamer de frais pour des dommages liés à une usure normale ou à la vétusté. Ce qui nous semble être le cas pour le rideau de douche dont parle K.D., qu'il n'est donc pas dans l'obligation de rembourser.

L'accord doit se faire par écrit, soit via une lettre, soit sur un formulaire spécial fourni par la banque. Si aucun arrangement n'est trouvé sur le montant des dommages ou si le locataire est introuvable, c'est le juge de paix, encore une fois, qui devra trancher. Il déterminera l'indemnité revenant au propriétaire et donnera l'autorisation de débloquer le compte. La banque ne pourra, dans ce cas, libérer la garantie que sur présentation d'une copie de la décision de justice.

La loi ne prévoit aucune durée maximale pour cette libération. Locataire et propriétaire doivent décider d'un terme raisonnable, par exemple 1 mois après la fin du bail. Si le délai est trop important et s'il n'y a pas de conflit au sujet de la fin du bail, le mieux pour le locataire est d'envoyer des rappels par recommandé. Sinon, il faut faire appel au juge de paix.

Les Régions ont des projets de nouvelle législation

Depuis le 1er juillet 2014, la réglementation des loyers relève de la compétence des trois régions. Aucune n'a pourtant, jusqu'à présent, modifié l'ancienne législation fédérale, qui reste donc en vigueur. Des projets de loi ont été déposés en Wallonie et à Bruxelles, mais attendent d'être votés. Comme ces textes sont encore susceptibles d'être modifiés, nous ne les détaillerons pas, mais il est clair qu'il n'est pas question d'une refonte en profondeur. Tout au plus d'ajustements de la législation fédérale aux situations spécifiques aux deux régions.

Pour ce qui concerne la garantie locative, la Région bruxelloise souhaite renforcer l'action déjà existante de son Fonds du Logement (offre de prêt rapide pour la garantie) et organiser la collaboration entre le fonds et les CPAS de manière à ce que les propriétaires ignorent l'origine de l'argent et ne puissent pas stigmatiser le locataire.

La Wallonie voudrait, elle, créer un Fonds Wallon de Garantie Locative, dans lequel les locataires pourraient placer leur garantie –de deux mois maximum.

Du côté de la Flandre, pas encore de texte, mais on réfléchit aux solutions possibles pour rendre l'accès au logement plus aisé pour les personnes en situation financière difficile, tout en soulignant l'importance de la garantie pour les propriétaires. Certaines pistes, telles qu'un prêt à 0 % sous certaines conditions, par exemple, sont analysées. ■



Mon bail est arrivé à échéance après 9 ans. Nous venons de faire l'état des lieux et nous sommes d'accord, le propriétaire et moi sur certaines remarques. Mais j'en conteste d'autres, comme sa demande de 120 € en réparation pour un rideau de douche que j'ai jeté tant il était moisi. Que puis-je faire ?

K.D. de Pittem



Aimables envers la clientèle, les clubs de fitness ? Lieven Brouwers, d'Ixelles, lâche un gros soupir...

"Je cherchais un club avec différentes salles, proches à la fois de mon travail et de mon domicile, et même ailleurs dans le pays. Pas de problème, m'a-t-on assuré au HealthCity Manhattan de Bruxelles. Une "Gold Card" me donnerait accès à toutes les salles de la chaîne en Belgique. Le 6/12/2011, j'ai signé un contrat d'une durée d'un an. Les mensualités de l'affiliation étaient réglées par domiciliation. Au début, j'ai fréquenté la salle où j'avais signé le contrat. Mais, quand j'ai voulu faire du fitness au HealthCity de l'avenue des Arts à Bruxelles, je me suis vu refuser l'entrée. Il s'agissait d'un "business club" exclusif, pour lequel un supplément était exigé. "Toutes les salles de HealthCity en Belgique", m'avait-on pourtant clairement affirmé lors de mon inscription. Les conditions générales ne soufflent d'ailleurs mot de "business clubs". J'ai contesté le refus de manière détaillée par lettre recommandée le 27/1/2012. Pas de réponse de HealthCity. Un mois plus tard, j'ai dès lors annulé

la domiciliation, et j'en ai expliqué les raisons par écrit. Pour moi, l'accès à la totalité des clubs était essentiel, sinon je n'aurais pas pris d'abonnement. A nouveau, silence radio. Sauf que j'ai commencé à recevoir des rappels de paiement, chaque fois pour un montant plus élevé. Le 25/7/2012, un avocat m'a réclamé 568,79 € (arriérés plus pénalité). Par une lettre-type, évoquant plusieurs sommations restées "sans aucune réaction", ce qui était manifestement faux. J'ai contacté le bureau d'avocats. Finalement, on a reconnu que j'avais raison, et qu'on ferait en sorte que j'obtienne l'accès à la salle. Puis, on a subitement découvert qu'on ne pouvait rien faire pour moi, vu que j'avais des retards de paiement. J'ai adressé différents mails à l'avocat, soulignant que tout était dû au non-respect par HealthCity de ses propres conditions générales et aux fausses informations données au départ. Aucune réaction de l'avocat. Trois mois plus tard environ, un huissier

est intervenu pour me réclamer à nouveau le même montant. Une fois encore, ce fut un dialogue de sourds. Le 22/12/2014, j'ai été cité devant le juge de paix. Je me suis défendu moi-même, car j'ai été avocat. Je n'en ai pas cru mes yeux quand j'ai lu dans la plainte que "les montants réclamés n'ont jamais été contestés, de sorte que la créance est incontestable". De la mauvaise foi pure et simple, non ? Lorsque l'avocat de HealthCity a découvert mon argumentation, il a proposé d'arrêter la procédure et de laisser les choses en l'état. Mais on ne se débarrasse pas de moi comme ça ! J'ai exigé notamment 1 000 € à titre d'indemnité pour la façon dont j'ai été traité et pour l'action vexatoire. Je n'ai pas obtenu la totalité de la somme, mais le juge m'a donné partiellement raison. Il a condamné HealthCity, le 26/10/2015, au remboursement d'une partie de l'abonnement et au paiement d'un dédommagement matériel et moral pour un total de 733,92 €.

Le client a droit au respect

Persévérer. C'est la devise quand on fait du fitness... et quand vous avez affaire à un centre de fitness de mauvaise foi.

Les grands centres de fitness ont beaucoup d'abonnés. Les mauvais payeurs sont dès lors inévitablement monnaie courante, ce qui nécessite un certain suivi. Nombre de grandes entreprises externalisent ce traitement. C'est manifestement le cas de HealthCity, la chaîne de fitness contre laquelle notre abonné Lieven Brouwers a dû livrer un combat de titans comme vous pouvez le lire ci-dessus.

Dès qu'un client cesse de payer ses mensualités, une procédure-type est automatiquement déclenchée. Elle commence par des rappels. S'il ne sont pas suivis rapidement de paiement, l'affaire est transmise à un bureau de recouvrement de créances, un bureau d'avocats ou un huissier de justice, pour obtenir la récupération amiable

de la créance auprès du débiteur ("amiable", car sans passer à ce stade par le tribunal). Et, si cela ne donne rien, une action en justice n'est même pas exclue.

Bien sûr, cette procédure peut parfois se justifier pleinement, car les consommateurs n'ont pas tous de bonnes raisons de mettre un terme anticipatif à leur abonnement. Mais un centre de fitness a aussi des obligations. Et cela peut tourner au vinaigre. Plus vite l'entreprise se rend compte de son erreur, mieux cela vaut, car on peut encore alors éviter la procédure de recouvrement.

Notre exemple montre toutefois qu'il peut se passer pas mal de temps avant qu'une entreprise reconnaisse son erreur. Au grand dam du consommateur, qui doit consacrer beaucoup de





temps et d'énergie à se défendre et à faire valoir son bon droit. HealthCity a empoisonné la vie de monsieur Brouwers pendant pas moins de trois ans...

Messieurs les juges, ne laissez pas passer !

Si HealthCity s'était donné d'emblée la peine de prendre monsieur Brouwers au sérieux et de l'écouter, on n'en serait jamais arrivé à une procédure en justice et chacun aurait économisé pas mal d'argent et d'énergie !

Le vent n'a en effet commencé à tourner en faveur de notre abonné qu'une fois qu'il avait déjà été assigné en justice de paix. Ce n'est qu'alors que l'avocat de HealthCity a compris que M. Brouwers avait de bonnes raisons pour arrêter anticipativement son abonnement, que le centre de fitness s'était tout simplement

trompé, et que la procédure en justice n'avait pas de sens. Mais M. Brouwers n'en est pas resté là quand l'avocat a proposé laconiquement d'abandonner la procédure. Il a entamé une contre-procédure et a exigé un dédommagement pour les innombrables courriers et mails que le laxisme de HealthCity l'avait obligé à envoyer, sans parler de sa défense devant le tribunal. Tout cela coûte du temps, de l'argent et du stress.

Le juge lui a donné raison, et il a reproché à HealthCity d'avoir grossièrement méconnu son propre contrat, et d'avoir ainsi imposé à M. Brouwers des tracasseries administratives et des pertes de temps inutiles.

Pour tous les problèmes que sa défense lui a causés, notre abonné réclamait un dédommagement très raisonnable de 1 000 €. Le juge ne lui a accordé que 484,46 €, plus 200 € de dédommagement moral. C'est dommage car le juge aurait pu faire un exemple à l'encontre d'un grand acteur du monde du fitness. Un jugement sévère aurait pu inciter les centres de fitness à y réfléchir à deux fois avant d'engager à la légère une procédure de recouvrement contre de soi-disant mauvais payeurs, ce qui coûte beaucoup d'argent et d'énergie. Trop souvent, on escompte que le consommateur cédera, faute de savoir comment faire valoir ses

droits. Envoyer une mise en demeure sans attention aucune pour les arguments du client ne peut pas être la règle chez les avocats et les huissiers; cette manière de réclamer le remboursement d'une créance est bien trop intimidante pour Monsieur-tout-le-monde.

Le code de conduite, un premier pas

Le récit de monsieur Brouwers date de 2011. Quand, en 2012, nous avons enquêté sur les pratiques des centres de fitness, nous avons nous-mêmes constaté que nombre de plaintes portaient sur les conditions générales des contrats et des pratiques commerciales déloyales.

Dans le but d'y remédier, un code de conduite a été introduit en décembre 2015 pour ce secteur. Il comporte, notamment, des règles claires pour le traitement des plaintes. Ainsi, les centres de fitness doivent disposer d'un service client facilement accessible aux plaintes ou aux questions des clients. Ce service doit d'abord tenter de résoudre le problème à l'amiable. Pas question donc de faire automatiquement intervenir un avocat.

De plus, les centres de fitness sont tenus de réagir par écrit dans les sept jours calendrier à toute demande ou plainte.

Le point faible d'un code de conduite est l'absence d'obligation légale de le respecter. Le code ne vaut donc que pour les centres de fitness qui l'ont adopté. L'Inspection économique du SPF

Economie veille à son respect. Une évaluation est prévue fin 2017.

Si le code avait existé en 2012, le cas de M. Brouwers n'aurait en principe pas pu se produire, car HealthCity s'est engagé à respecter le code de conduite. Et notre abonné aurait aussi pu porter plainte auprès de l'Inspection économique pour violation flagrante du code.

Ce que vous pouvez retenir des mésaventures de M. Brouwers

Le fait que monsieur Brouwers soit juriste et qu'il en connaisse donc un rayon en matière de procédures était un grand atout. Mais son aventure est éclairante pour tout un chacun.

Quand il a souscrit son abonnement fitness, il a expressément fait savoir qu'il comptait largement l'utiliser dans différentes salles. Cette possibilité lui a été confirmée oralement, et figurait aussi dans les conditions générales sur le site de HealthCity.

Le client qui signe un contrat est en droit d'attendre du prestataire de services que celui-ci respecte ses propres engagements stipulés dans ses conditions générales. Et c'est justement ce que HealthCity n'a pas fait, en refusant à M. Brouwers l'accès à une de ses salles. C'est pourquoi notre abonné était en droit d'exiger un dédommagement, ou même la résiliation du contrat. Il avait donc parfaitement raison d'interpeller HealthCity.

Le litige aurait pu être résolu de différentes manières, par exemple en ouvrant l'accès de la salle de fitness en question. Mais HealthCity n'a tout bonnement... pas réagi. C'est pourquoi M. Brouwers a décidé de recourir à ce qu'en jargon juridique, on appelle "l'exception de non-exécution" : le client suspend ses propres obligations (ici, payer l'abonnement) tant que le prestataire de services ne fournit pas les services promis. Attention : il est important qu'il n'ait pas cessé tout à coup de payer, sans autre forme de procès : il a d'abord exigé par recommandé que HealthCity remplisse ses obligations en lui ouvrant l'accès à toutes ses installations de fitness.

Il convient aussi de souligner que M. Brouwers a réagi à chaque mise en demeure (d'un avocat et d'un huissier). Certes, cela n'a eu aucune suite, mais il est ainsi resté dans son droit.

La qualité de juriste de notre abonné a évidemment été un sérieux atout devant le juge de paix. Mais ne perdons pas de vue que son abondant courrier adressé à HealthCity, à l'avocat et à l'huissier attestait de sa bonne foi et prouvaient qu'il avait tout mis en œuvre pour régler le litige à l'amiable. ■

PLUS D'INFO

> Les dispositions du code de conduite des centres de fitness et la liste des centres qui acceptent le code : economie.fgov.be/fr (cliquez sur "Pratiques du marché" et sur "Codes de bonne conduite").

NE VOUS LAISSEZ PAS FAIRE SI UN FOURNISSEUR DE SERVICES NE REMPLIT PAS SES OBLIGATIONS

Moins de droits de succession et de l'argent pour une bonne cause : le legs en duo n'a-t-il que des avantages ?

France Kowalsky et Paul Nies

Roger souhaite organiser sa succession, mais il n'a pas de partenaire ni d'enfants comme héritiers légaux. Il décide donc de léguer son joli patrimoine de 300 000 € à sa nièce Astrid, mais les droits de succession ne sont pas minces : 169 375 € en Wallonie, ce qui ne laisserait que 130 625 €. À titre de comparaison, les droits de succession à Bruxelles comme en Flandre s'élèveraient à 175 000 €, soit au final un héritage de 125 000 €.

Les droits de succession en Belgique peuvent donc prendre des proportions considérables. Certes, cela reste encore acceptable si l'héritage revient au conjoint ou à un enfant ou petit-enfant. Mais si les héritiers sont des frères, sœurs, neveux, nièces ou autres, les taux ont vite tendance à augmenter. En Flandre, le maximum est fixé à 65 %. À Bruxelles et en Wallonie, ils peuvent atteindre 80 % pour une personne extérieure à la famille.

Moins d'argent pour le fisc avec le "legs en duo"

Plusieurs techniques existent pour éviter ces frais élevés. Vous pouvez ainsi, de votre vivant, effectuer des donations à l'héritier de votre choix. Si vous souhaitez par exemple donner un montant déterminé à votre nièce, vous paierez 7 % de droits en Flandre et à Bruxelles, et 5,5 % en Wallonie. Mais tout le monde n'a pas forcément les moyens de se passer de grandes sommes d'argent tout en devant assurer ses vieux jours.

Une autre solution pour payer moins de droits de succession consiste à prévoir un "legs en duo" dans votre testament. Concrètement, vous léguerez alors une partie de votre patrimoine à un héritier au sein de votre famille ou cercle d'amis, et une autre partie à une œuvre de bienfaisance ou "bonne cause". D'une pierre deux coups donc. Selon cette formule, il est convenu que l'œuvre de bienfaisance prendra tous les droits de succession à sa charge, des droits qui seront du reste sensiblement moins élevés. D'une part parce qu'une bonne cause paie beaucoup moins de droits de



Héritage en duo

succession qu'une nièce : 8,5 % en Flandre, 7 % en Wallonie et 12,5 ou 25 % à Bruxelles, selon l'organisation. D'autre part parce que la succession sera alors scindée en plusieurs montants moins importants. Les droits de succession sont en effet progressifs : plus le montant de la succession augmente, plus les pourcentages sont élevés.

Attention à la répartition

Roger décide donc de recourir au legs en duo

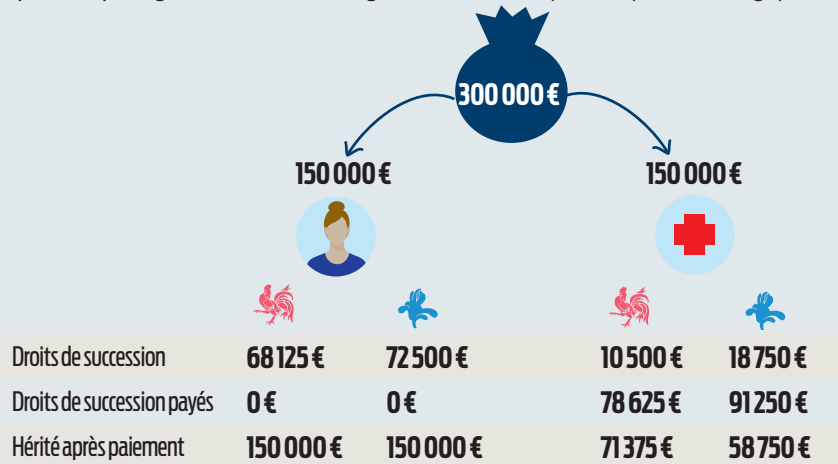
pour régler sa succession et éviter de placer Astrid face à des droits de succession excessifs. Comme il a été bénévole pour la Croix-Rouge pendant de nombreuses années, il aimerait soutenir cette organisation. Mais comment faire pour que les deux parties conservent un maximum de sa succession ?

Notre calcul montre que la répartition du montant de la succession sera très importante pour les différentes parties. Si les deux parties reçoivent une part identique, l'organisation de secours

LE LEGS EN DUO EN CHIFFRES

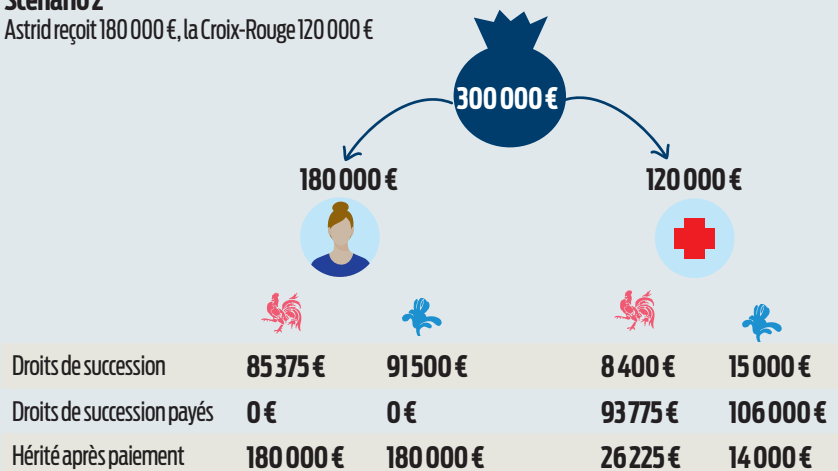
Scénario 1:

Répartition à parts égales de la succession de Roger entre la nièce Astrid (150 000 €) et la Croix-Rouge (150 000 €)



Scénario 2

Astrid reçoit 180 000 €, la Croix-Rouge 120 000 €



Succession de 300 000 € sans legs en duo

	Coq	Colombe
Droits de succession	169 375 €	175 000 €
Hérité après paiement	130 625 €	125 000 €

conservera encore un joli montant, même après avoir payé tous les droits de succession.

Mais plus le montant pour Astrid augmentera, comme dans le deuxième scénario, plus le montant revenant au final à la Croix-Rouge diminuera en raison de l'augmentation proportionnelle des droits de succession. La progressivité des droits jouera donc clairement des tours dans ce cas.

Faire le calcul soi-même

Un legs en duo est toujours assorti de plusieurs

conditions. Pour commencer, l'organisation que vous voulez soutenir doit pouvoir bénéficier de droits de succession réduits, ce qui n'est pas le cas de toutes les organisations. Il s'agit principalement d'associations nationales et internationales sans but lucratif. Les organisations qui répondent à ce critère ne manquent du reste pas d'indiquer cette possibilité. Il suffit ainsi de taper "legs en duo" dans un moteur de recherche pour trouver des organisations comme SOS Villages d'enfants, Médecins Sans

Frontières ou Association Muco – pour n'en citer que quelques-unes – avec des sites spéciaux expliquant la marche à suivre.

Si vous n'êtes pas sûr que l'organisation peut bénéficier d'une partie de votre succession, vous risquerez que cela vous revienne comme un boomerang dans la figure et surtout dans celle du "vrai" héritier qui devra en effet payer alors tous les droits de succession, sans certitude que la partie "refusée" de la succession lui reviendra également. Celle-ci reviendra en effet aux héritiers légaux.

Un autre point d'attention est clairement mis en évidence par le second scénario. Comme l'organisation devra prendre tous les droits de succession à sa charge, elle verra une grande partie de son héritage partir à l'État. La partie qui lui sera accordée devra donc être suffisamment importante pour qu'il en reste quelque chose au final. Si vous souhaitez soutenir une telle organisation, mieux vaudra donc calculer avant ce qu'il lui restera après déduction de ces droits. Si le montant est trop faible, une organisation pourra aussi refuser le don. Beaucoup de frais administratifs viendront en effet s'ajouter.

TROP DE FORMALITÉS, TROP PEU DE REVENUS : LE LEGS EN DUO NE RÉJOUIT PAS TOUJOURS LES ORGANISATIONS

Le rôle essentiel du notaire

Pour avoir la certitude que votre succession reviendra bien aux bénéficiaires, faites appel à un notaire. Il fera en sorte que tout se passe dans les meilleures conditions, tant d'un point de vue administratif que chiffré.

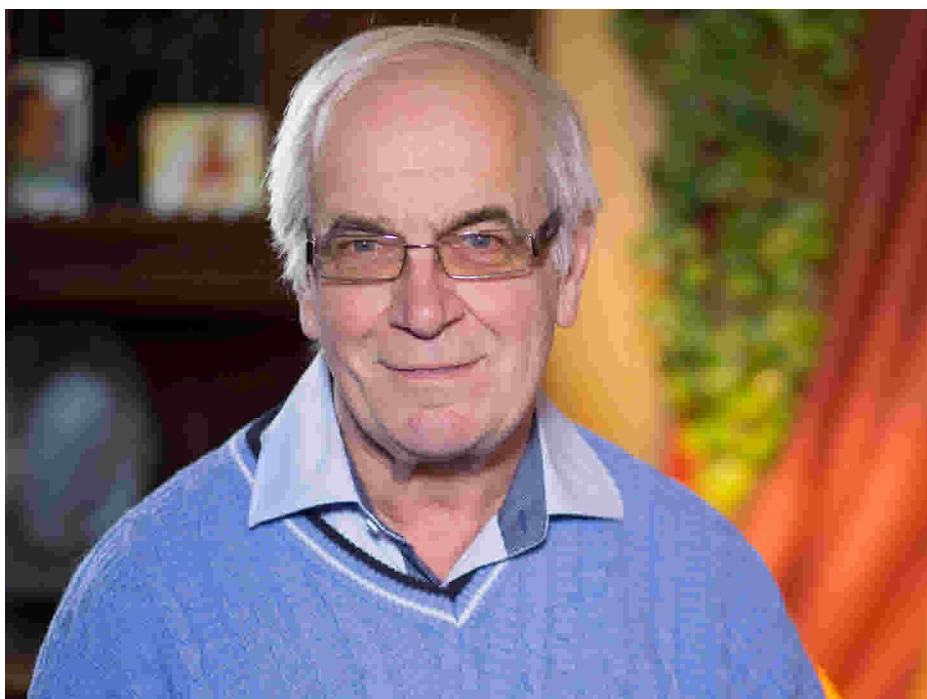
Vous devez en effet savoir que certains de vos héritiers légaux auront toujours droit à une partie de la succession. Cela est même fixé par la loi : un enfant unique aura par exemple droit à la moitié de votre succession. Votre partenaire est également considéré comme héritier réservataire. Ceux-ci pourront donc (et le feront certainement) réclamer leur part, ce qui pourra déboucher sur des situations particulièrement compliquées si elle a été attribuée entre-temps à une autre personne ou organisation.

Pensez aussi à l'avenir. Comment ferez-vous par exemple, financièrement, si vous devez entrer en maison de repos ou vendre votre maison promise à un de vos héritiers. Pour éviter qu'il ne reste plus rien du montant ou des biens (im) mobiliers repris dans le testament à votre décès, il est conseillé d'établir plutôt un récapitulatif de vos avoirs et d'en attribuer un pourcentage donné à une organisation. ■

Contester une expertise

Ce n'est pas parce que l'expert de votre assureur vous demande de payer une partie des réparations que vous devez vous y résigner.

Geert Dankaerts et Nadine Vanhee



José Parthoens de Soumagne est entrepreneur de peinture et tapissage. Une activité qui l'amène à rencontrer régulièrement des experts en assurances dont les pratiques l'interpellent parfois. Quand un client l'appelle parce qu'il a eu une fuite d'eau ou a été victime d'un incendie et veut faire jouer son assurance habitation, un expert mandaté par l'assureur doit d'abord passer pour estimer les dégâts. "Et très souvent, les experts revoient la réparation que j'ai estimée à la baisse, sans la moindre justification. Même lorsque, en tant que contre-experts, ils devraient pourtant aider l'assuré."

José est aussi surpris de voir les experts déduire régulièrement la vétusté. "Comme si seule la valeur réelle était assurée, alors que les contrats parlent le plus souvent de valeur à neuf et que l'assuré a payé sa prime pour recevoir celle-ci."

Double jeu

Certains experts travaillent certes surtout pour des compagnies d'assurance, mais aussi de temps en temps comme experts de l'assuré ou contre-experts. Ils sont alors censés défendre les intérêts de l'assuré, mais se pose dans ce cas la question de savoir s'ils ne restent pas trop influencés par la vision des assureurs...

Il existe toutefois aussi des experts qui ne portent jamais d'autre casquette que celle de contre-expert et ne défendent que les assurés.

Rarement une raison de déduire la vétusté

En cas d'indemnisation de dommages à une habitation dans le cadre d'une assurance couvrant la valeur à neuf, la vétusté ne devrait normalement pouvoir être déduite que dans des cas exceptionnels, avec obligation alors pour l'assuré de payer une partie. Plus précisément

si le bâtiment n'était pas bien entretenu et si la vétusté représente plus de 30 % de la valeur à neuf. Et 30 %, ce n'est pas rien quand on sait qu'un bâtiment est considéré comme insalubre à partir de 40 %. Donc non, un niveau de 30 % de vétusté totale n'est pas fréquent.

Et pourtant, il existe des experts mandatés par un assureur qui déduisent dans tous les cas la vétusté, même si le bâtiment a été entretenu normalement. Ils peuvent le faire car la loi est dans un certain sens ambiguë. Celle-ci parle en effet de "vétusté d'un bien sinistré ou de la partie sinistrée d'un bien". Pour nous, cela veut dire que lorsque l'on atteint plus de 30 % de vétusté pour une annexe par exemple dans le cadre d'une habitation composée d'un bâtiment principal et d'une annexe, seule l'indemnité portant sur cette annexe peut être réduite. Cela ne veut pas dire que l'on doit tenir compte de la vétusté de chaque partie d'un bâtiment. Il n'est donc pas correct, selon nous, d'évaluer la vétusté à part pour, par ex., le papier peint, les carrelages et les peintures, au risque de vider de sa substance le concept d'indemnisation en valeur à neuf.

Le tribunal de première instance de Namur a du reste aussi estimé en 2011 que la vétusté ne pouvait pas être calculée poste par poste, mais pour l'ensemble du bâtiment.

Il est bon de savoir également que tous les assureurs ne seront pas aussi pointilleux si la vétusté s'avère malgré tout supérieure à 30 %. Certains contrats prévoient certes la déduction du pourcentage effectif de vétusté de la valeur à neuf (par ex. 35 %), mais la plupart ne déduisent que la partie excédant ces 30 %, 5 % donc dans notre exemple.

Deux conseils

Joignez cet article à votre assurance habitation. Vous pourrez ainsi argumenter si un contre-expert déduit la vétusté sous prétexte que le papier peint ou la peinture étaient vétustes alors que votre bâtiment était normalement entretenu. Si cela vaut la peine de faire appel à un propre expert, choisissez-en un travaillant uniquement comme expert d'assuré. Vous aurez plus de chances d'avoir quelqu'un à vos côtés, qui défend autant que possible vos intérêts. ■

Update de vos Maîtres-Achats

Nous rassemblons sur ces pages les Maîtres-Achats pour quelques produits financiers. Pour les données les plus récentes, voyez les nombreux calculateurs et comparateurs sur www.testachats.be.

Comptes d'épargne

Soyez sélectif

➤ Un tel compte convient pour un placement sans risque à court ou moyen terme. Vous trouverez à tout moment les Maîtres-Achats sur notre site.

➤ Utilisez aussi notre calculateur pour connaître le compte le plus intéressant selon vos habitudes d'épargne.
> www.testachats.be/comparercompteepargne

COMPTES D'ÉPARGNE

La protection légale est de 100 000 € par banque et par personne

taux de base	prime de fidélité	institution (compte)
0,80 %	-	MeDirect (compte d'épargne ME3) (1)
0,35 %	-	MeDirect (épargne Express)
0,24 %	-	MoneYou (Epargne Directe)
0,90 %	0,30 %	Deutsche Bank (DB Saving Plan) (2)

(1) Préavis de trois mois en cas de retrait.

(2) Taux valable depuis le 1/2/2017. Versement maximum par mois : 500 euros.

Cartes de crédit

Maîtres-Achats gratuits

➤ On trouve sur le marché une grande variété de cartes de crédit; certaines englobent des assurances, d'autres sont offertes par des magasins ou des spécialistes de vente par correspondance.

➤ Avec notre module interactif, vous pourrez "jouer aux cartes" sur notre site web et comparer une centaine d'entre elles.
> www.testachats.be/comparercartecredit

➤ Vous y trouverez, pour chaque carte, une évaluation ainsi qu'une fiche détaillée. Par ailleurs, nous répondons à vos questions les plus fréquentes.

CARTES DE CRÉDIT CLASSIQUES

Frais de base + coût des opérations courantes sur base annuelle pour un utilisateur moyen

par an	institution	produit
0 €	Argenta	MasterCard
0 €	Deutsche Bank	DB Titanium Card
0 €	Keytrade Bank	Visa Classic

Placements sans risque

A moyen terme

➤ Si vous pouvez placer de l'argent pour 8 ans au moins, faites-le via une assurance-épargne, sans risque. Cela vous rapportera probablement davantage qu'un compte d'épargne. Votre capital y est protégé (en dehors des frais et des impôts) et vous recevez, chaque année, une rente minimale garantie, complétée le cas échéant par une participation bénéficiaire.

➤ Vous trouverez, à tout moment sur notre site, un Maître-Achat parmi les assurances-épargne. En tant qu'abonné, vous pouvez bénéficier de frais d'entrée réduits sur certains de ces produits.
> www.testachats.be/comparerassuranceepargne

ASSURANCES-ÉPARGNE

La protection légale est de 100 000 € par personne (70 000 € chez AFER Europe+)

rendement	taux minimum garanti	institution (produit)
2,75 % en 2015	-	Federale (Vita Invest Dynamic)
3,10 % en 2015	0,01 %	Generali (Self Life Dynamic) (1)

INTÉRESSANT

2,75 % en 2015	-	Federale (Vita Invest Dynamic)
3,10 % en 2015	0,01 %	Generali (Self Life Dynamic) (1)

SI VOUS AVEZ DÉJÀ UN CONTRAT

2,65 % en 2016	0,375 %	AFER Europe+ (Fonds Garanti)
----------------	---------	------------------------------

(1) Uniquement pour une épargne régulière. Age limite de souscription : 65 ans. La participation bénéficiaire est octroyée si vous versez au moins 450 euros par an ou disposez d'au moins 12 500 euros en compte.

B&D XTRA

MAÎTRE-ACHAT

nos Maîtres-Achats
au 26/1/2017

Prêts hypothécaires

Né-go-ciez !

Vous trouverez à tout moment sur notre site les tarifs les plus bas pratiqués pour le prêt hypothécaire que vous cherchez. Négociez sur cette base auprès de plusieurs organismes de crédit pour obtenir mieux, et ensuite, en tant que client fidèle, auprès de votre propre banquier.

> www.testachats.be/compareretauxhypothecaire

Vous trouverez également sur notre site d'intéressants modules de calcul : calculer la mensualité, savoir s'il est intéressant

de changer de prêt hypothécaire à taux fixe, transformer en pourcentage les coûts totaux d'un prêt hypothécaire et des produits annexes en fonction de votre profil, etc.

> www.testachats.be/hypothecaire

En tant qu'abonné, vous bénéficiez des conditions spéciales que nous avons négociées pour vous auprès des courtiers en crédit DefA Finance et VDV Conseil.

> www.testachats.be/avantage

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

TAUX FIXE

25 000 € - quotité 80 %

durée	%	par mois	taux sans conditions?	institution/courtier
10 ans	1,33 %	222,52 €	non	DefA Finance, VDV Conseil
15 ans	1,80 %	158,42 €		
20 ans	2 %	126,26 €		
	2,05 %	126,84 €		

Aménagements maison

Comparez

Beaucoup de banquiers distinguent, pour les crédits aménagement via un crédit à la consommation, les "aménagements généraux" (nouvelle salle de bains, nouveau plancher,...) et les "investissements économiseurs d'énergie" (vitrage haut rendement, panneaux solaires, isolation du toit, ...). Les tarifs pour cette seconde catégorie,

appelée les éco-crédits, sont en principe plus avantageux. Mais comparez malgré tout car ils ne sont pas nécessairement les moins chers du marché.

Vous trouverez les meilleurs tarifs mis à jour des crédits aménagements sur :

> www.testachats.be/comparercredittravaux

FINANCEMENT AMÉNAGEMENTS MAISON

10 001 € - 48 mois

taux annuel effectif global	par mois	taux sans conditions ?	institution
2,45 %	218,82 €	oui	VDK Spaarbank
2,89 %	220,71 €	non	Banque CPH

AMÉNAGEMENTS - ÉCO-CRÉDIT

10 001 € - 48 mois

taux annuel effectif global	par mois	taux sans conditions ?	institution
1,69 %	215,57 €	non	Banque CPH
1,95 %	216,68 €	oui	BNP Paribas Fortis

Repères

Vous y avez droit

PENSION MAXIMALE EMPLOYÉ

Carrière complète, montants bruts valables pour une pension prenant cours à partir de janvier 2017 - indice 122,01

	par an	par mois
taux isolé	27 764,04 €	2 313,67 €
taux ménage	34 705,05 €	2 892,09 €

PENSION MINIMUM GARANTIE

Carrière complète de travailleur salarié - indice 122,01

	par an	par mois
pension de retraite		
- taux isolé	14 024,72 €	1 168,73 €
- taux ménage	17 525,38 €	1 460,45 €
pension de survie	13 804,22 €	1 150,35 €

GARANTIE DE REVENU AUX PERSONNES ÂGÉES (GRAPA)

Montants maximum - indice 122,01

	par an	par mois
montant de base	8 420,61 €	701,72 €
montant majoré	12 630,92 €	1 052,58 €

ALLOCATIONS FAMILIALES ORDINAIRES

Sans supplément d'âge - indice 122,01

	par mois
1er enfant	92,09 €
2e enfant	170,39 €
3e enfant et suivants	254,40 €

REVENU D'INTÉGRATION

Montants maximum - indice 122,01

	par an	par mois
cohabitant	6 939,19 €	578,27 €
isolé	10 408,80 €	867,40 €
personne avec charge de famille	13 878,41 €	1 156,53 €

ALLOCATIONS DE CHÔMAGE MAXIMUM

Les deux premières années - sans complément d'ancienneté - indice 122,01

	par mois
du 1er au 3e mois	1 655,68 €
du 4e au 6e mois	1 528,54 €
du 7e au 12e mois	1 424,54 €
à partir du 13e mois jusque maximum 24 mois	
- Cohabitant avec charge de famille	1 331,20 €
- Isolé	1 193,66 €
- Cohabitant	887,38 €

Assurance hospitalisation

Maîtres-Achats selon l'âge et le type de chambre

18 à 25 ans au début du nouveau contrat



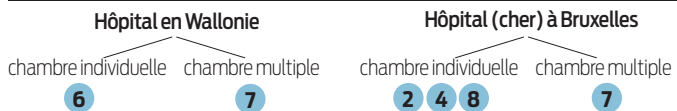
26 à 29 ans au début du nouveau contrat



30 à 39 ans au début du nouveau contrat



40 à 49 ans au début du nouveau contrat



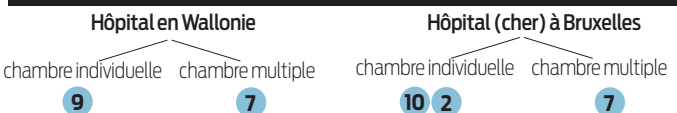
50 à 59 ans au début du nouveau contrat



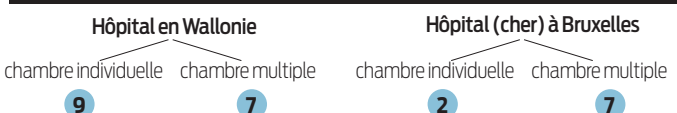
60 à 64 ans au début du nouveau contrat



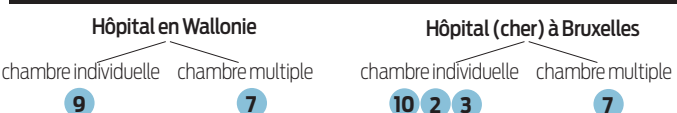
65 ans au début du nouveau contrat



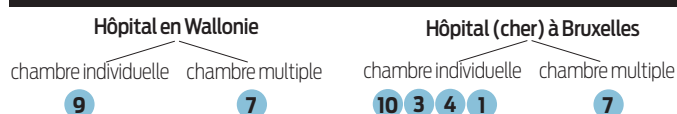
66 à 69 ans au début du nouveau contrat



70 ans au début du nouveau contrat



plus de 70 ans au début du nouveau contrat



➤ Non, une assurance hospitalisation n'est pas dénuée de sens, même si une chambre à deux lits vous convient. Voici nos Maîtres-Achats, donc les contrats qui présentent le meilleur rapport qualité-prix, selon votre âge au début du contrat (il y a parfois un âge maximum) et la Région où vous vous faites hospitaliser, si vous souscrivez aujourd'hui une police. Les Maîtres-Achats pour la Flandre sont publiés dans la version néerlandophone de ce magazine.

➤ Nous n'envisageons ici que des contrats individuels. Un contrat collectif (donc via votre employeur) auprès du même assureur peut avoir d'autres caractéristiques.

➤ Nous reprenons uniquement des contrats de bonne qualité, tant du point de vue technique que sur base de nos enquêtes de satisfaction. Nous nous intéressons non seulement à la couverture en cas d'hospitalisation mais aussi à celle des soins ambulatoires (sans admission) prodigués avant ou après une hospitalisation ou liés à une maladie grave. L'ordre des Maîtres-Achats n'est pas aléatoire : plus le contrat est cité parmi les premiers, plus il présente souvent un bon rapport qualité-prix pour les différents âges au sein de la catégorie en question (ou, s'il s'agit d'un âge précis, plus son rapport qualité-prix est intéressant).

➤ Sous "chambre individuelle", vous trouverez les contrats qui conviennent si vous voulez opter pour une telle chambre sans que cela ne soit justifié médicalement.

➤ La grande majorité des assureurs tiennent compte dans une certaine mesure des affections déjà existantes au moment où vous souscrivez le contrat. Les mutuelles sont plus souples à cet égard que les assureurs privés.

➤ Si vous voulez un contrat via une mutualité, vous devez nécessairement vous affilier à cette mutualité, et donc participer à l'assurance maladie obligatoire via cette mutualité. "Hospi Solidaire" des Mutualités Chrétiennes n'est, strictement parlant, pas une assurance hospitalisation mais une couverture similaire comprise dans l'assurance complémentaire de cette mutuelle, sans prime additionnelle à payer. La couverture n'est toutefois en principe pas garantie à vie.

➤ Vous pouvez affiner le résultat sur notre site, en fonction de votre âge précis. Vous y verrez également où la couverture est la plus étendue.

>www.testachats.be/comparerhospitalisation

ASSUREUR (PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE) ET NOM DU CONTRAT

- 1 ETHIAS Medi-Confort
- 2 KBC Assurance hospitalisation avec primes de risques et garantie chambre particulière
- 3 LES AP Hospimax
- 4 MUTUALITÉ SOCIALISTE DU BRABANT Hospimut Plus
- 5 MUTUALITÉS CHRÉTIENNES Hospi +
- 6 MUTUALITÉS CHRÉTIENNES Hospi +100
- 7 MUTUALITÉS CHRÉTIENNES Hospi Solidaire
- 8 MUTUALITÉS LIBRES Hospitalia avec option Hospitalia Plus
- 9 MUTUALITÉS NEUTRES Neutra Confort
- 10 MUTUALITÉS NEUTRES Neutra Top

LE JUGE A DIT

Troubles de voisinage

L'entrepreneur responsable de ses actes

Les G. chargent la firme C. S. de démolir leur toit. Au grand dam des M., voisins des G., qui voient atterrir sur leurs plantes et leur maison beaucoup de poussière d'amiante.

Les M. portent plainte contre les G. pour "troubles de voisinage excessifs", et contre l'entrepreneur pour infraction au décret flamand Vlarem II, qui interdit l'usage d'outils à grande vitesse (foreuse, ponceuse...), de nettoyeurs à haute pression et de compresseurs pour traiter des surfaces ou objets contenant de l'amiante. Ils demandent 1 € à titre provisionnel et la désignation d'un expert pour évaluer leur dommage.

L'entrepreneur ne conteste pas avoir utilisé un outil prohibé. De leur côté, les G. réfutent en revanche l'accusation de troubles de voisinage excessifs car, disent-ils, ils n'avaient aucune prise sur la méthode de travail de l'entrepreneur. Ils s'estiment dès lors non responsables des dommages que cette méthode a occasionnés. Selon eux, le simple fait qu'ils soient propriétaires de la parcelle sur laquelle les travaux litigieux ont eu lieu n'entraîne pas d'obligation de dédommager les voisins.

Le juge leur donne raison. Les G. ont donné mandat à l'entrepreneur pour démolir leur toit, sans autre précision. Ils ne lui ont pas demandé d'appliquer telle ou telle méthode pour ce faire. C'est l'entrepreneur et lui seul qui a choisi délibérément d'utiliser un outil interdit, on ne peut donc pas en tenir les G. pour responsables ni leur imputer de troubles de voisinage excessifs.

Le juge déboute donc les M. de leur plainte contre les G. et retient donc uniquement leur plainte à l'égard de l'entrepreneur. Il désigne un expert chargé d'évaluer les dommages subis par les M.

Cette rubrique donne une idée de la façon dont les juges statuent. Rien ne dit cependant qu'une affaire similaire aboutira à la même décision



Illustration: Lucy Elliott

Notre commentaire

Les litiges entre voisins à l'occasion de travaux sont fréquents. S'il est logique, dans le cas présent, que la responsabilité de l'entrepreneur soit retenue, le fait que les voisins ne soient pas considérés comme responsables d'un trouble anormal de voisinage nous étonne. Mais il est vrai que la jurisprudence à cet égard a évolué.

Jusqu'il y a peu, lorsqu'il y avait troubles de voisinage excessifs, les voisins chez qui les nuisances étaient produites en étaient d'office tenus pour responsables, même s'ils n'avaient commis personnellement aucune faute (travaux effectués par des tiers, par exemple). La victime pouvait dès lors se retourner tant contre eux que contre l'entrepreneur. A présent, elle doit démontrer que le trouble de voisinage est "imputable" à son voisin; cette imputabilité existe dans la jurisprudence dès que le voisin confie à un entrepreneur la mission d'effectuer des travaux.

Dans l'affaire qui nous occupe, un autre juge aurait tout aussi bien pu estimer que les voisins sont eux aussi responsables du dommage occasionné aux M., en tant que "maîtres d'ouvrage".

■ Tribunal de 1^{re} instance de Turnhout, 29/09/2014, in : *Rechtskundig Weekblad*, 2016-2017, n°15.

Incapacité juridique

Plus toute sa tête mais pas dément

Monsieur S. achète en août 2009 une voiture auprès du garage R.N., qu'il finance via un prêt à tempérament de 22 400 € auprès de Volkswagen Bank. Quelques mois plus tard, en décembre 2009, S. est impliqué dans un accident; les frais de réparation du véhicule s'élèvent à environ 7 600 €. L'assureur de S. lui verse cette somme mais S. ne va pas récupérer la voiture, ne paie pas les réparations et arrête de rembourser son emprunt.

En mai 2010, Volkswagen Bank dénonce dès lors l'emprunt et récupère la voiture, dont elle paie les frais de réparation. Elle revend ensuite le véhicule mais le produit de la vente ne suffit pas pour apurer la dette de monsieur S. Elle réclame donc à S. le paiement des plusieurs milliers d'euros de différence.

Entre-temps, la fille de S. a initié en avril 2010 une procédure en justice de paix pour qu'il soit déclaré incapable de gérer ses biens (on parle

PLUS D'INFOS
Administration des biens d'une personne incapable: BD 237, novembre 2014

d'interdiction"); ce qui est fait deux mois plus tard. Le juge nomme la fille de S. comme administrateur provisoire des biens de son père. A ce titre, elle entame une procédure en justice en novembre 2010 contre le garage R.N. et contre la Volkswagen Bank. Elle réclame l'annulation de l'achat de la voiture et de l'emprunt, car elle estime que son père n'était déjà plus en état de poser des actes à ce moment-là.

Le tribunal de première instance demande la comparution personnelle de monsieur S., pour pouvoir apprécier son état de santé mentale. Après audition des parties, le juge déclare la demande de la fille non fondée.

Celle-ci persiste et fait appel de cette décision. Elle s'appuie sur le code civil, qui précise que les actes antérieurs à la déclaration d'interdiction juridique peuvent être annulés si la cause à l'origine de l'interdiction existait notoirement au moment où les actes en question ont été posés. Le code précise comme cause d'interdiction "un état habituel d'imbécillité ou de démence". On entend par là un état dans lequel la personne est inapte à contrôler ses actes, ou une pathologie psychiatrique qui fait que la personne présente un comportement anormal.

Toute la question est de savoir si l'état d'imbécillité ou de démence de S. était déjà connu lors de l'achat de la voiture, auquel cas cet achat doit en effet être annulé.

La fille de S. prétend que oui et était ses dires par trois certificats médicaux, dont le premier date de 2006, soit 3 ans avant l'achat. Il fait part de l'apparition progressive, depuis 2000, de modifications du comportement, de troubles cognitifs et de pertes de mémoire, sans plus ample explication. Il mentionne aussi que S. a eu deux accidents de voiture début 2006, mais on ne peut pas en déduire que ces accidents étaient la conséquence d'une pathologie psychiatrique.

Les deux autres certificats, eux aussi plutôt évasifs, ont été établis plusieurs mois après l'achat du véhicule. Ils ne permettent dès lors pas d'établir que S. ait été dément au moment de l'achat.

Pour apprécier l'état de santé men-

tale de S., le tribunal se base dès lors aussi sur sa comparution personnelle devant le premier juge. A ce moment-là, S. avait déjà été déclaré juridiquement incapable de gérer ses biens depuis plus d'un an, mais son comportement et ses paroles lors de la comparution personnelle ne laissent en rien apparaître un état de démence au sens – restrictif, selon la cour – où il faut l'entendre selon le code civil. Il est dès lors peu vraisemblable et en tout cas non prouvé qu'il ait été dément deux ans plus tôt, lors de l'achat du véhicule. La cour d'appel décide dès lors que l'achat de la voiture ne peut pas être considéré comme un acte posé par une personne juridiquement incapable, et qu'il ne peut donc pas être annulé. S. doit dès lors rembourser à la banque le solde de sa dette.

■ *Cour d'appel d'Anvers, 9/2/2015, in : Revue générale de Droit civil, 2016, p. 506.*

Facture d'hôpital

Frais indûment facturés

Madame O. est hospitalisée durant quelques jours à la Eeuwfeestkliniek d'Anvers pour une opération à la colonne vertébrale. La facture qu'elle reçoit un mois plus tard laisse à sa charge (donc après intervention de la mutuelle) 6 830 €, dont un montant de 4 359 € à titre de "Frais parapharmaceutiques", plus précisément pour un set de kyphoplastie. Il s'agit d'un ensemble comprenant du ciment médical et des accessoires pour l'introduire dans le corps (aiguilles, seringues, cathéters...); un tel set est utilisé pour réparer des vertèbres en y injectant du ciment. O. convient avec l'hôpital d'un plan de paiement par mensualités. Trois mois plus tard, la mutuelle de O. conteste les 4 359 € facturés à O. pour le set. Cette dernière, qui n'avait encore remboursé à ce moment-là que 113 € du set, interrompt

du coup ses remboursements. Jusqu'au jour où, trois ans et demi plus tard (!), l'hôpital l'assigne en justice pour le paiement des 4 246 € restants.

Madame O. introduit une contre-procédure, pour demander le remboursement des 113 € qu'elle a déjà payés pour le set. Le premier juge donne raison à l'hôpital et condamne donc O. à régler la totalité de la facture.

Mais Madame O. fait appel de ce jugement. Elle invoque d'une part le fait que la facture de l'hôpital n'est plus due puisque le délai de prescription de 2 ans est largement écoulé. La cour d'appel ne la suit pas dans son raisonnement : dans le plan d'apurement octroyé à O., l'hôpital précise que la prescription est suspendue pendant la durée du remboursement. Cette disposition n'étant pas contraire à la loi, la cour considère que la facture n'est effectivement pas prescrite.

D'autre part, Madame O. fait valoir que l'hôpital ne pouvait pas facturer le set de kyphoplastie. La cour d'appel lui donne raison et réforme donc ici la décision du premier juge. Le raisonnement est le suivant : le budget de l'hôpital couvre de manière forfaitaire les frais qui sont liés au séjour et aux soins du patient. Ces frais ne peuvent pas être facturés séparément. Les prestations qui ne sont pas comprises dans le budget des moyens financiers de l'hôpital et qui peuvent donc être facturées aux patients sont citées de manière nominative et limitative dans la loi sur les hôpitaux, en son article 95. Les frais d'un set de kyphoplastie ne sont pas repris dans cette liste et ne peuvent donc pas faire l'objet d'une facturation séparée aux patients. Mieux, le patient ne peut même pas donner son accord pour prendre volontairement ces frais à sa charge, car ces dispositions de la loi sont d'ordre public.

La cour d'appel condamne donc la Eeuwfeestkliniek à rembourser à Madame O. les 113 € qu'elle avait payés.

■ *Cour d'appel d'Anvers, 8/6/2015, in : Nieuw Juridisch Weekblad 2016, n°351, p. 814.*

Geert Coene et Isabelle Nauwelaers

LES FACTURES D'HÔPITAL SONT PRESCRITES APRÈS DEUX ANS

AVOTRE SERVICE

ASSURANCE FAMILIALE

Véhicule lent traité comme une voiture

Je possède un scooter pour handicapé qui peut atteindre une vitesse de 15 km/h. Selon Ethias, ce véhicule ne relève pas de l'assurance familiale car il s'agit d'un véhicule à moteur. Je dois donc l'assurer séparément alors que certains vélos électriques plus rapides sont couverts par cette assurance.

■ F. V.d.V., Wommelgem

La réponse de B&D

Les scooters et fauteuils roulants électriques doivent bénéficier de la même couverture que les voitures. Votre responsabilité civile doit donc être assurée au cas où vous causeriez des dommages à un tiers. Aucune assurance n'est par contre obligatoire à ce jour pour les vélos électriques avec pédalage assisté.

Vous pouvez, pour votre scooter électrique, conclure une assurance distincte, comme pour une voiture. Mais il est aussi autorisé de reprendre la couverture dans l'assurance familiale pour autant que la couverture corresponde exactement à ce qu'oblige la loi pour l'assurance auto. Si un assuré avec une telle assurance familiale possède un scooter électrique et a donc besoin d'une carte verte, il suffit de la demander à son assureur.



Toute personne utilisant un fauteuil roulant électrique doit le faire assurer. Une assurance familiale peut parfois suffire.

Vos questions et réactions alimentent cette rubrique et permettent à d'autres de profiter de votre expérience.

PLUS D'INFOS

Tout savoir sur la location sur notre site internet : www.test-achats.be/habitation

NOTRE SERVICE JURIDIQUE EST INTERVENU

Le contrat doit être respecté

Monsieur et Madame Kauwenberghs, de Kapellen, font appel à la firme Verisure pour installer une alarme chez eux. Le contrat prévoit une surveillance par la centrale d'alarme, moyennant redevance de 28,99 € par mois. Nos abonnés s'étonnent dès lors de voir figurer dès la première facture mensuelle un montant de 38,99 €. Ils essaient à plusieurs reprises de contacter Verisure mais n'obtiennent pas de réponse. Entre-temps, ils paient dès lors chaque fois 28,99 € par mois, comme convenu initialement. Jusqu'au jour où, après quelques mois, la firme commence à leur envoyer des rappels de paiement pour les 10 € manquants par mois, assortis de pénalités de retard et de menaces de poursuites en justice. Verisure leur envoie aussi une copie du contrat qu'ils ont signé, sur laquelle on voit clairement que le chiffre 2 (de 28,99 €) a été transformé à la main en 3... Une employée de la firme les contacte même par téléphone pour leur

demander si elle peut leur envoyer un nouveau contrat à signer (avec, bien sûr, mention de 38,99 € au lieu de 28,99 €...). Au lieu d'accepter, nos abonnés nous demandent de les aider à faire valoir leurs droits, donc que les termes du contrat initial soient respectés.

Nous écrivons donc à Verisure que la redevance d'abonnement stipulée dans le contrat originel est de 28,99 € par mois et qu'il y a donc lieu de s'en tenir à ce montant-là. Nous lui demandons d'établir des notes de crédit pour les 3 fois 10 € non payés par nos abonnés et de mettre immédiatement fin à l'envoi de rappels et de mises en demeure. Verisure réagit cette fois rapidement. La firme s'excuse pour son retard mis à traiter le dossier et confirme que la redevance due par nos abonnés est bien de 28,99 € et non de 38,99 €. Elle annule bien sûr tous les rappels et mises en demeure. C'est la moindre des choses... ■

William Decoster et Isabelle Nauwelaers

Mais les assureurs familiaux ne sont pas obligés d'offrir une couverture pour les fauteuils roulants électriques. Ethias ne le fait visiblement pas. AG Insurance et Vivium sont deux exemples d'assureurs qui assurent par contre de tels véhicules, à condition que la vitesse maximale n'excède pas 18 km/h.

LOCATION

Contrat résiliable

Nous possédons un appartement que nous louons avec un contrat de neuf ans, renouvelable tacitement. La location va entrer dans sa 6^e année et nous aimerions la résilier avant. Selon notre agent immobilier, nous ne pouvons le faire qu'à condition d'occuper nous-mêmes le bâtiment. Et ce même après la 9^e année en raison de

la reconduction tacite. Est-ce exact ?

■ J. C. Diest

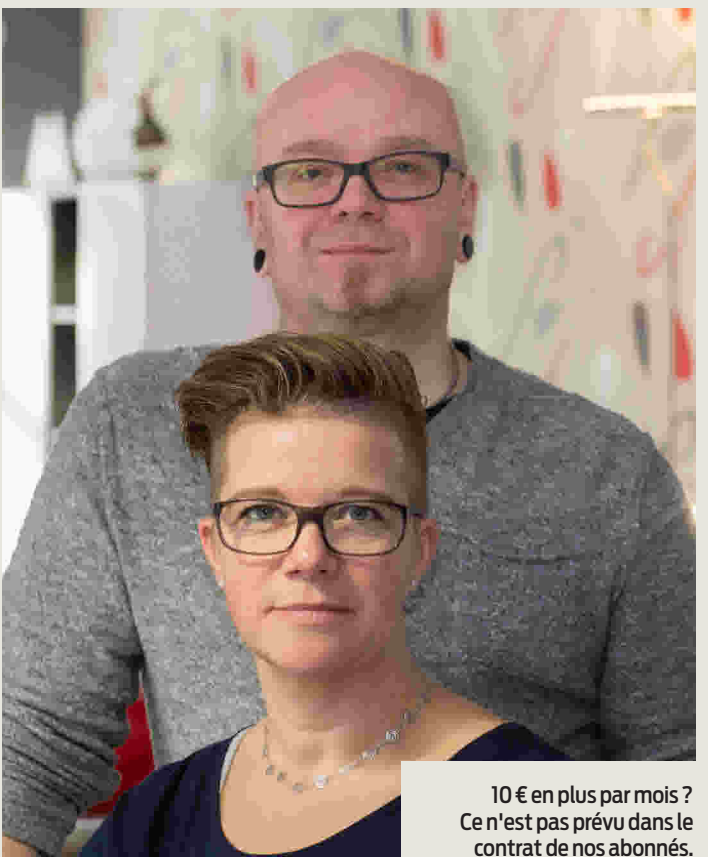
La réponse de B&D

Pas tout à fait.

La loi prévoit en effet trois cas où vous pouvez, en tant que propriétaire, résilier anticipativement un contrat de location classique, d'une durée de neuf ans donc, à condition d'en avertir le locataire au plus tard six mois à l'avance.

Le premier cas est celui où vous souhaitez occuper vous-même l'habitation. La faire occuper par un membre de la famille proche, comme un enfant, vos parents, ou un frère, une sœur, est aussi valable. La résiliation est alors possible à tout moment. Vous devez préciser la raison. Vous ou votre famille devez aussi occuper le bien pendant au moins deux ans. Autrement, l'ancien

CE



10 € en plus par mois ?
Ce n'est pas prévu dans le contrat de nos abonnés.

locataire pourra vous réclamer 18 mois de loyer s'il peut démontrer que la personne à qui il a dû laisser la place n'y habite pas.

Vous pouvez aussi résilier anticipativement la location si vous comptez effectuer des travaux dans la maison. Les principales conditions sont que vous ne pouvez faire valoir cet argument qu'à la fin de la troisième ou sixième année et que les travaux doivent coûter plus que trois années de loyer.

Mais même en dehors de cela, vous ne serez pas éternellement lié au locataire. Vous aurez aussi la possibilité de résilier le bail à la fin de la troisième ou sixième année si vous êtes prêt à payer un dédommagement, à savoir respectivement neuf ou six mois de loyer.

Voilà pour les règles légales. Il n'est toutefois pas interdit de limiter ou exclure les droits du propriétaire dans le contrat. Si un contrat de bail stipule

OCCUPER SOI-MÊME LE BIEN N'EST PAS LA SEULE POSSIBILITÉ POUR RÉSILIER UN BAIL

par ex. que le propriétaire ne peut pas résilier le bail à la fin de la sixième année, il en ira ainsi. Mais dans ce cas, cela nous semble peu probable : l'agent immobilier auquel vous avez fait appel n'a certainement pas limité vos droits sans vous en parler. Pour toute sécurité, vérifiez votre contrat. Une fois arrivé à la fin de la neuvième année, vous pourrez dans tous les cas mettre un terme au bail sans le moindre motif et sans la moindre indemnité. Une reconduction tacite après neuf ans signifie uniquement que le contrat sera renouvelé automatiquement si aucune des deux parties ne l'a résilié à la fin de ces neuf ans. Dans ce cas, l'agent immobilier se trompe donc complètement.

DETTE

Créancier en tort

Un huissier de justice m'a présenté une facture impayée de Telenet de 2014. Il réclamait 147,99 € pour une facture de... 59,99 €. Mais comme les rappels, la facture avait été envoyée à la maison que j'avais quittée depuis 2012. Le service clientèle a reconnu avoir utilisé l'ancienne adresse alors qu'il avait la nouvelle. Comme l'affaire était entre les mains d'un huissier de justice, on ne pouvait plus rien faire. Est-ce normal ?

■ B. B., Ninove

La réponse de B&D

Non et vous ne devez payer que la facture de 59,99 €. À première vue, il semblait toutefois que l'huissier de justice pouvait vous réclamer 147,99 €. Ce montant comprenait d'abord les 59,99 € de la dette proprement dite. À cela s'ajoutaient les 0,48 € d'intérêts de retard et les 40 € de dommages et intérêts de Telenet. Selon les conditions générales du fournisseur, cela est autorisé en cas de paiement hors délai. Les dommages et intérêts sont fixés à 15 % du montant dû, avec un minimum de 40 €. Ce n'est pas exagéré. Seulement, un juge pourrait voir un problème au fait qu'il n'existe pas de clause "réciproque et équivalente" comme l'exige le Code de droit économique. Telenet impose en effet des dommages et intérêts

aux clients qui ne paient pas dans les délais, mais aucune clause ne prévoit un montant équivalent pour le client si le fournisseur ne respecte pas lui-même une obligation donnée. Telenet aurait donc dû stipuler que le client pouvait, en pareil cas, réclamer tous les frais réels engagés pour obliger le fournisseur à assurer ses services. Un juge pourrait dans ce cas estimer que Telenet ne peut appliquer que des intérêts de retard. Vous ne pourriez pas non plus échapper, normalement, aux 47,16 € de frais d'huissier. Le donneur d'ordre de l'huissier est toutefois Telenet et il pourrait sembler logique que ce soit celui-ci qui paie pour le travail presté. Seulement, Telenet s'est accordé le droit, dans ses conditions générales, de répercuter ces frais auprès du client, la clause pénale en cas de paiement hors délai se terminant comme suit : "sans préjudice du droit à réclamer des dommages et intérêts plus élevés moyennant ▶

APPELEZ-NOUS



Pour un conseil gratuit

02 542 33 33

QUESTION JURIDIQUE
lundi-vendredi, 9 à 12h30
et 13 à 17 h.

02 542 33 96

QUESTION FISCALE
lundi-vendredi, 9 à 12h30
et 13 à 16 h.

02 542 33 43

QUESTION LIÉE AU CRÉDIT
lundi-vendredi, 9 à 12h30
et 13 à 16 h.

02 542 33 69

**QUESTION CONCERNANT
UNE SUCCESSION**
mardi, 9 à 12h30
et 13 à 17 h.

AVOTRE SERVICE

▶ la preuve de dommages réels supérieurs".

Mais il y a un "mais". Telenet a adressé la facture à la mauvaise adresse et reconnaît son erreur. Il est donc normal qu'il ne puisse exiger que la dette proprement dite, et non des intérêts de retard et des dommages et intérêts. Ni les frais d'huissier, ceux-ci découlant directement de la décision d'envoyer la facture à la mauvaise adresse.

Ndlr : L'huissier de justice n'a finalement fait payer que la dette originale de 59,99 € à notre abonné.

PENSION

Se marier peut être un avantage

Ma partenaire et moi-même sommes cohabitants légaux. Je devrais normalement percevoir une pension plus élevée que la sienne. Comment faire pour qu'elle en profite après mon décès ?

■ J.-P. G., Quevy

La réponse de B&D

Comme vous n'êtes pas mariés, votre partenaire ne pourra bénéficier que de sa propre pension. Vous ne pourrez y remédier qu'en vous mariant. Au décès d'un conjoint, le survivant peut alors éventuellement bénéficier d'une allocation sur la base de la carrière professionnelle du défunt.

La pension de survie n'est en principe accordée que lorsque le veuf/la veuve a au moins 46 ans (cet âge minimum passera progressivement à 55 ans en 2030) et n'a pas beaucoup de revenus (pas plus que le plafond de revenus autorisé pour les pensionnés). La personne percevant des revenus professionnels élevés n'a donc pas droit à une pension de survie. Si le défunt était déjà pensionné, la pension de survie reviendra à 80 % de la pension en cas d'application du taux ménage et à 100 % de la pension du défunt autrement.

Si l'intéressé n'était pas encore pensionné, on calculera la pension à laquelle il aurait eu droit et celle-ci sera accordée comme pension de survie.

Un veuf/une veuve encore trop jeune pour une pension de survie aura droit à une allocation de transition. Celle-ci sera calculée de la même manière, mais accordée uniquement pour 12 mois (24 en cas d'enfant à charge). Et cette allocation sera cumulable sans restriction avec les revenus professionnels propres.

LOURDE AMENDE POUR AVOIR UTILISÉ L'ABONNEMENT DE BUS D'UNE AUTRE PERSONNE

DE LIJN

Une erreur n'est pas l'autre

Notre fils a reçu une amende de 250 € des contrôleurs de De Lijn pour avoir utilisé l'abonnement de sa mère. C'est beaucoup ! Et aussi totalement abusif car il a son propre abonnement mais ne l'avait pas sur lui ce jour-là. Que pouvons-nous faire ?

■ P. C., Vilvorde

La réponse de B&D

L'amende administrative de De Lijn est bien plus faible lorsqu'un usager a tout simplement oublié son abonnement. La première fois, seul un P-V est même rédigé. Ce n'est que lorsque le même problème se reproduit dans les 12 mois suivants qu'une amende administrative doit être payée (20 € la première fois, 50 par la suite).

Mais pour votre fils, il y a eu, selon De Lijn, une "présomption de fraude à l'identité" : il avait un titre de transport au nom d'une autre personne. Et dans ce cas, l'amende administrative est de 250 €. Expliquez qu'il ne s'agit absolument pas ici d'une tentative de fraude puisque votre fils a lui-même un abonnement valable et a simplement pris celui de sa mère par erreur. Joignez une copie des deux abonnements en annexe.

Ndlr : Après rappel de notre part, De Lijn a remboursé les 250 €.

BANQUE

Réduction sous condition

J'ai récemment changé de banque pour mon compte à vue. Mais quand j'ai voulu clôturer l'ancien compte, le banquier a prétendu qu'il avait le droit de relever le taux de mon emprunt hypothécaire. Est-ce légal ?

■ L. V., Harelbeke

La réponse de B&D

Oui, à condition que cela soit écrit noir sur blanc dans votre contrat. Beaucoup de banques accordent une réduction sur le taux des emprunts hypothécaires à condition que le client y ouvre aussi un compte à vue. Lier une telle condition à une réduction du taux est totalement légal. Selon cette logique, cette réduction tombe lorsque le compte à vue est clôturé. Beaucoup de consommateurs se retrouvent donc, dans la pratique, pieds et poings liés à leur organisme de crédit. Mais ne croyez pas trop vite votre banquier sur parole. Relisez votre contrat. Si la perte de la réduction n'y est pas reprise explicitement – c'est possible, nous avons déjà vu de tels contrats –, la banque n'a pas le droit de relever le taux de votre emprunt. En cas de doute, appelez notre Contact Center au 02 542 33 43. ■

France Kowalsky et Nadine Vanhee

PLUS D'INFOS

Les nouvelles règles en matière d'emprunts hypothécaires : voyez notre article dans ce numéro

Aide et conseil pour
les consommateurs
en Europe



Centre Européen des Consommateurs Belgique

Contactez-nous pour une aide juridique gratuite :
rue de Hollande 13 1060 Bruxelles
+32 2 542 33 46 info@cecbelgique.be

Infos gratuites sur vos droits de consommateur européen :
www.cecbelgique.be ou via Facebook ECC Belgique et
TWITTER #ECCBelgium

INDEX

Liste des principaux tests et études parus dans Budget&Droits durant les dernières années.

	N°/AN
ASSURANCES & RESPONSABILITÉS	
Accident de circulation : constat	245 16
Assurance assistance voyages	250 17
Assurance familiale (indemnisation)	241 15
Assurance funéraires	229 13
Assurance gens de maison	228 13
Assurance-groupe :	
- fiche annuelle	224 12
- nouvelles règles 2016	246 16
- si vous quittez l'entreprise	240 15
Assurance habitation :	
- en général	234 14
- et système d'alarme	243 15
- satisfaction des assurés (enq.)	229 13
Assurance pour smartphones	230 13
Assurance soins ambulatoires	249 16
Assurance soins dentaires	248 16
Assurance solde restant dû :	
- en général	227 13
- nouvelles règles (pour malades)	238 15
- questionnaires médicaux	249 16
Assurance-vie/décès :	
- quel bénéficiaire en cas de décès?	236 14
- quel capital assurer ?	223 13
- retrait anticipé d'argent	242 15
Assurance voiture :	
- en général (contrats)	236 14
- full omnium	239 15
- Maîtres-Achats RC + omnium	250 17
- mini-omnium	238 14
- omnium : combien de temps ?	233 14
- satisfaction des assurés (enq.)	229 13
Catastrophe naturelle : que faire ?	249 16
Courtiers et leurs commissions	230 13
Indemnisation : comment contester?	231 14
Résiliation d'assurance	237 14
Voiture : risque en cas de prêt	240 15
CONSUMMATION & DROIT	
Appis GSM et vie privée	234 14
Arnaques en tous genres	226 13
Brocantes et sites de 2e main	241 15
Centres de fitness :	
- cond. générales	225 12
- résiliation abonnement	248 16
Certificats verts	223 12
Contrefaçon : les risques	247 16
Cyclistes : droits et devoirs	233 14
Démarchage à domicile	224 12
Droit de rétractation	246 16
Écochèques	223 12
Énergie (fournisseurs) :	
- conditions générales	232 14
- indemnisation en cas d'incident	229 13
Euro 2016 : vos droits	246 16
Facebook : gare aux escroqueries	232 14
Garantie :	
- en cas de vente conjointe	229 13
- enquête	243 15
Groupon : les problèmes	231 13
Hôtels : les catégories (*, **...)	228 13
Internet :	
- avis en ligne : fiables ?	249 16
- achat de tickets de concert	246 16
- achats groupés (Groupon...)	231 13
- cloud : vos droits	241 15
- partage de fichiers numériques	247 16
- webshops : évaluation	241 15
- YouTube : conditions générales	249 16
Isolation du toit : cond. générales	233 14
Jeux de hasard	236 14
Mineurs : achats valables ?	242 15
Mot de passe (ordinateur)	228 13
Offres conjointes	231 13
Publicité (son impact : enquête)	244 16
Protection du consommateur (loi)	237 14
Supermarché (vos droits au)	225 12
Télécoms : la loi en pratique	238 15
Titres-services	227 13
Transports en commun	233 14
Vente forcée	248 16
Voiture : achat à l'étranger	233 14
location en vacances	247 16
Voyages :	
- Airbnb	240 15
- bon-cadeau	225 12
- conseils généraux	245 16

- logement de location (enquête)	246 16
- personnes à mobilité réduite	238 15
- prix selon date réservation	244 16
- récupération de la TVA locale	235 14
- réservation voyage par internet	239 15
- sports d'hiver : nos conseils	231 13
- voiture d'occasion	250 17
- voyages en avion : bagages	250 17
réservation	227 13
retard (indemnisation)	242 15
vos droits	234 14
	244 16

ÉPARGNE & PLACEMENTS

Actions : fluctuation du cours	249 16
Assurance épargne	241 15
Capitaux dormants	232 14
Compte d'épargne	246 16
Épargne-pension	249 16
Fonds mixtes	248 16
Pension libre complémentaire	
pour indépendants (PLCI)	247 16
Placements en général :	
- conseils des banquiers (enq.)	234 14
- conseils pour débutants	250 17
- éthiques et durables	235 14
- impact de la crise (enquête)	228 13
- portefeuille à risque limité	227 13
- sûrs	230 13
Placements rentiers	248 16
	236 14
Sites de trading	237 14
Taxe de spéculation	248 16
Titres au porteur	243 15

FAMILLE & VIE PRIVÉE

Administration des biens d'une personne incapable	237 14
Aide ménagère : il faut la déclarer	240 15
Budget du ménage (enquête)	242 15
Décès :	
- formalités à accomplir	231 13
- succession (enquête)	233 14
- succession : refus	249 16
- droits sur la maison familiale	239 15
Divorce/séparation :	
- convention d'honneur	229 13
- impact fiscal	243 15
- pension alimentaire (la réclamer)	245 16
Don d'organe	238 15
Donation :	
- d'argent	230 13
- d'immeuble	246 16
Droits d'auteur : partage d'oeuvres	243 15
Enfants :	
- crèche et cie	224 12
- nom de famille (double)	237 14
Euthanasie	242 15
Internet :	
- arnaques : les déjouer	244 16
- cloud : vos droits	241 15
- décès : quid de votre patrimoine numérique ?	242 15
- protection vie privée	240 15
- sites de rencontre (cond. gén.)	236 14
Maisons de repos : enquête	227 13
Médecins : tarifs	241 15
Permis de conduire et état de santé	250 17
Planification successorale :	
- abus	228 13
- via assurance-épargne	241 15
- via régime matrimonial	247 16
Sejour à l'étranger : formalités	242 15
Smartphone (vol ou perte de)	245 16
Testament : le rédiger soi-même	247 16
Usufruit	239 15

IMMEUBLES & CONSTRUCTION

Achat ou vente : enquête satis.	225 12
Acheter un appartement	245 16
Acompte : pas trop élevé !	249 16
Certificat PEB	247 16
Certificats verts	223 12
Coordinateur de sécurité	233 14
Entrepreneur : comment choisir ?	240 15
Expertise PEB	233 14
Kots étudiants	228 13
Location :	
- arnaque (les débuser)	249 16
- assurance loyers impayés	248 16
- colocation	237 14
- contrat de rénovation	224 12
- enquête de satisfaction	235 14
- état des lieux	241 15
- FAQ pour les bailleurs	230 13

- indexation du loyer	232 14
TVA sur rénovation	223 13
Usufruit et nue-propriété	227 13
Vices cachés	236 14

IMPÔTS & TAXES

Voyez aussi le Guide-impôts 2016	
Avantages extralégaux	236 14
Avertissement-extrait de rôle	244 16
Contrôle fiscal	241 15
Donation d'immeuble (droits de)	246 16
Droits de succession :	
- léguer à ses petits-enfants	229 13
- sur la maison familiale	239 15
Enfant : impact fiscal	231 13
Fiche de salaire	247 16
Frais prof. réels ou forfait ?	234 14
Immeuble : plus-value imposée	
en cas de revente rapide	237 14
Impôts et difficulté de paiement	249 16
Impôts : votre avis (enquête)	245 16
Précompte immobilier	224 12
Prêt hypothécaire (avant. fiscal)	240 15
Revenu cadastral	238 15
Seconde résidence (taxation) :	
- à l'étranger	250 17
- en Belgique	242 15
Secret bancaire international	250 17
Taxe de mise en circulation	239 15

PAIEMENTS & CRÉDITS

Banques :	
- accessibilité (si handicap)	246 16
- clauses abusives ING	227 13
- enquête de satisfaction	242 12
- faillite	245 16
Cartes de crédit	225 12
Cartes de paiement :	
- contester une transaction	240 15
- cartes prépayées	243 15
- personnalisation (photo)	233 14
- prépayées	227 13
Centrale des Crédits de la BNB	230 13
Compte à vue :	
- argent bloqué lors de plein d'essence	236 14
- en général	235 14
- en négatif	234 14
- extraits de compte	228 13
- frais extraordinaires	245 16
- ouvrir un compte à plusieurs	223 13
- pour jeunes	248 16
Crédit consommation : loi 1/4/2015	240 15
Crowdfunding	239 15
Factures : délai de prescription	232 14
Factures impayées : pénalités	244 16
Financement auto	244 16
Leasing auto (particuliers)	250 17
Ouvertures de crédit	247 16
Paiement cash limité à 3 000 €	233 14
Payer via mobile (GSM, tablette)	231 13
Pièces de monnaie (les échanger)	238 15
Prêt à la famille, à de s amis...	237 14
Prêt hypothécaire :	
- et divorce	235 14
- l'emprunt en 7 questions	239 15
- seconde habitation	245 16
- taux all-in	233 14
- transfert d'hypothèque	230 13

PROCÉDURES & PROCÈS

Accident de la route : indemnité	223 13
Action de groupe	235 14
Amendes de circulation	225 12
Amendes de parking	244 16
Amendes SAC	234 14
Avocats de Test-Achats	249 16
Commission de Litiges Meubles	224 12
Frais de justice	248 16
Jugement : exécution forcée	250 17
Service de médiation pour le consommateur	243 15
Tribunal de la famille	238 15

TRAVAIL & SÉCURITÉ SOCIALE

Congés de circonstance et cie	244 16
Crédit-temps	223 13
Maximum à facturer (remb. mut.)	239 15
Indépendant à titre complém.	230 13
Licenciement : délai de préavis	235 14
faute grave	240 15
Pension :	
- en cas de divorce	224 12
- enquête	250 17
- nouvelles règles 2015	238 15
Vie privée au travail	223 12

TEST ACHATS

➔ POUR UNE COMMANDE
OU UN ABBONNEMENT

Par téléphone :

02 542 33 00

Via notre site internet :

**www.testachats.be/
contact**

BUDGET & DROITS

Rue de Hollande 13
1060 Bruxelles
www.testachats.be
BE11 2100 8848 3048
de l'Association des
Consommateurs.

NOTRE ORGANISATION

Les activités de Test-Achats
sont prises en charge par
deux entités juridiques : la
SCRL Association des Con-
sommateurs Test-Achats (n°
d'entreprise 0425.989.356)
et l'ASBL Association Belge
des Consommateurs

Test-Achats (0407.703.668)

- A. De Wasch, président.
L'organisation est notam-
ment membre du BEUC
(Bureau Européen des Unions
de Consommateurs), de ICRT
(International Consumers'
Research and Testing) et de CI
(Consumers' International).
L'organisation s'est vu
décerner le label "Entreprise
écodynamique" de la

Région de Bruxelles-Capitale
pour ses efforts en matière
d'écogestion.

ABONNEMENTS

	Domiciliation	1 an	2 ans
BUDGET & DROITS + GUIDE-IMPÔTS 7 n°s/an	10,95 €/mois	131,40 €	236,52 €
TEST-ACHATS + BUDGET & DROITS + GUIDE-IMPÔTS 18 n°s/an	16 €/mois	192 €	345,60 €

Les numéros séparés se vendent au prix imprimé sur la
couverture.

L'abonnement à Test-Achats et/ou Budget & Droits com-
prend la cotisation (5,64 €) à l'ASBL Association Belge des
Consommateurs Test-Achats.

Chaque abonné reçoit un numéro d'affilié qui lui permet de bé-
néficier gratuitement ou à prix réduit des différents services
proposés par l'Association.

GARANTIE D'INDÉPENDANCE

L'organisation est financiè-
rement indépendante. Son
budget est alimenté exclu-
sivement par les cotisations
de ses affiliés et la vente de
des publications. Les produits
testés sont achetés anony-
mement dans le commerce à
prix coûtant. Les laboratoires
et experts chargés des tests
sont toujours indépendants
des fabricants.

PAS D'UTILISATION À DES FINS COMMERCIALES

Toute reproduction, citation
ou utilisation à des fins com-
merciales de nos articles et du
terme déposé "Maître-Achat"
est interdite, sauf autorisa-
tion expresse.

Editeur responsable

Dominique Henneon

Imprimerie

Hoorens Printing

Ringlaan 12

8501 Kortrijk (Heule)

Pour bien investir, suivez le guide



Laissez-vous guider par Test-Achats invest,
le conseil financier indépendant

Test-Achats invest vous accompagne dans l'optimisation de vos placements financiers.
Découvrez vite notre offre complète et notre nouveau site pour bien investir en
fonction de votre profil.

**1^{er} mois
OFFERT**

www.testachats.be/invest



TEST
ACHATS

invest