

## FISCALITÉ

Le fisc cible actuellement ses contrôles sur quatre catégories de contribuables.  
p. 18

## IMMOBILIER

Est-il intéressant de mettre votre bien en location en passant par une agence?  
p. 34



## DONATIONS

Décryptage des nouvelles règles qui entrent en vigueur à partir de septembre 2018.  
p. 38

**TEST** ACHATS

Numéro 256 // janvier/février 2018 // Bimestriel 19 €  
[www.testachats.be](http://www.testachats.be)

# Budget & Droits

Financement

Vos droits

Assurance

Dossier voiture neuve

# Découvrez nos bons tuyaux

**Rédacteur en chef** Frank Demets**Rédaction finale** Karel Jooken,  
Philippe Tomberg**Ont collaboré à ce numéro**Jean-François Biernaux, Kristel Blommaert,  
Danièle Bovy, Nicolas Claeys, Geert Coene, Geert  
Dankaerts, William De Coster,  
Evelyne Deltenre, Geert De Witte,  
Danielle Drykoningen, Yves Evenepoel,  
Ann Fasseel, Sophie Fluyt, Muriel Hertens, Caroline  
Koelman, France Kowalsky, Jean-Luc Masse, Anne  
Moriau, Isabelle Nauwelaers, Sebastian Stevering,  
Ben van Gils, Nadine Vanhee, Stijn Van Herpe,  
Daisy Van Lissum, Koen Van Neck**Coordinatrice mise en page** Ranja Spaens**Art specialist** Daniel Garrido y Altamirano**Mise en page** Jonathan Cereghetti, Monika Czaja,  
Jean-Philippe Goossens, Doriane Kaket,  
Stéphane Marfoutine, Marijke Neckebroek,  
Daniel Oeyen, Julie Souffriau**Photos** Alex Dreesen, Gregory Halliday,  
Bart Scholliers**Illustrations** Hanz Boeykens et Lucy Elliott**Éditeur responsable** Dominique Henneton

## NOS VALEURS

### 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.

### EXPERT

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

### PROCHE DE VOUS

Nous tenons compte des besoins des consommateurs en général et de nos affiliés en particulier. Nous sommes à l'écoute de leurs besoins et attentes et veillons à garantir un service rapide et adapté.

## ÉDITORIAL

**Philippe Tomberg**  
Rédaction finale

# Tactiques de Salon

Avec quelque 130 exposants alignés côte à côte sur un total de plus de 100 000 m<sup>2</sup>, le Salon auto/moto de Bruxelles, qui se tient du 12 au 21 janvier 2018, constitue, pensez-vous, une belle occasion de réaliser de bonnes affaires si vous envisagez l'achat d'un nouveau véhicule. Les constructeurs rivalisent d'offres alléchantes. Les banques, les institutions de crédit et les assureurs ne sont pas en reste et profitent aussi de cette grand-messe pour tenter de renforcer leur position sur ce marché juteux.

Oui, mais... méfiance ! Mieux vaut éviter de signer dans l'euphorie du Salon et y réfléchir à tête reposée. Notre dossier "Voiture neuve" décrypte pour vous quelques entourloupes et autres pièges tendus au visiteur pour lui faire dépenser un maximum d'euros sans même qu'il s'en rende compte.

En matière de financement par exemple, certains sont les champions de l'offre alléchante. "Votre prêt auto à 0 %" scande tel concessionnaire d'une marque réputée. Sachez bien que le prêt gratuit en apparence n'est possible que si le garagiste se rattrape sur la vente de la voiture elle-même. Souvent, il ne vous accordera pas de remise (supplémentaire) sur la voiture, ou il sera moins généreux sur le prix de rachat de votre véhicule actuel.

Autre tactique : vous proposer un "crédit-ballon". Nous vous expliquons dans ce numéro pourquoi cette forme particulière de financement auto est à éviter. Pour dénicher le meilleur prêt dans votre cas, lisez nos conseils et rendez-vous sur notre comparateur en ligne [www.testachats.be/comparerfinancementauto](http://www.testachats.be/comparerfinancementauto).



À LA UNE

**8**  
**Voiture neuve**  
Nos conseils pour faire le meilleur choix en matière de financement et d'assurance



1,8 million de Belges font du bénévolat

22



Réconcilier client et entrepreneur en construction

26



40

## ARTICLES

### 8 **Dossier voiture neuve**

Avec nos conseils, vous optimiserez vos choix en matière de financement et d'assurance auto.

### 18 **Contrôle fiscal**

Le fisc cible actuellement quatre catégories de contribuables.

### 22 **Travail bénévole**

Vous êtes intéressé à travailler bénévolement ? Lisez nos informations.

### 25 **Payer en liquide**

Quel montant maximum pouvez-vous payer en cash ? Cet article répond à cette question... et à d'autres.

### 26 **Interview**

Geert Coene, de la Commission de conciliation Construction, nous répond.

### 28 **Amendes de la SNCB**

Avec de bons arguments, un juge peut parfois réduire le montant d'une amende.

### 30 **Changer de banque**

Nous avons analysé les raisons pour lesquelles vous hésitez à changer.

### 34 **Louer via une agence**

Confier la location de votre bien immobilier à une agence ? Cela a un coût.

### 38 **Donations**

De nouvelles règles entrent en vigueur en septembre 2018. Voyez ce qui va changer.

### 40 **Mobilité**

Les règles d'utilisation de certains moyens de transport à la mode.

### 42 **Objets connectés**

Ils peuvent vous espionner. Gardez le contrôle !

## RUBRIQUES

### 4 **Épinglé pour vous**

Une série d'informations seront récoltées et stockées sur les passagers internationaux.

### 37 **Info placements**

Des valeurs (le Bitcoin p. ex.) qui grimpent en flèche peuvent faire l'objet d'une bulle spéculative. Prudence !

### 45 **B&D Extra**

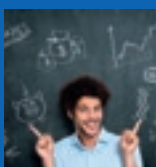
Vos Maîtres-Achats pour une série de produits financiers.

### 46 **Le juge a dit**

Ceux qui roulent vite en trottinette doivent emprunter la piste cyclable, pas le trottoir.

### 48 **C'est du vécu**

C'est le vendeur qui doit assumer l'application de la garantie légale sur un ordinateur portable.



#### ESSAYEZ TEST ACHATS INVEST

Consultez cinq articles gratuitement en communiquant votre adresse mail.

[www.testachats.be/invest](http://www.testachats.be/invest)



#### ASSURANCES HOSPITALISATION

Pour votre profil, en fonction de vos besoins, trouvez le contrat qui vous protège le mieux.

[www.testachats.be/comparerhospitalisation](http://www.testachats.be/comparerhospitalisation)

## VOYAGES ET SÉCURITÉ

# Passagers internationaux davantage fichés

Il est prévu qu'une série d'informations seront récoltées et stockées jusqu'à 5 ans lorsque vous prendrez l'avion, mais pas seulement.



nombre de bagages et poids, numéro du siège, mode de paiement, trajet, enfants accompagnants, etc. Certaines données ne pourront pas être traitées : origine ethnique, croyances, idées politiques, santé, préférences sexuelles.

### Comment seront-elles communiquées ?

Les compagnies aériennes devront transmettre ces données une première fois aux autorités 48 heures précédant le vol et une seconde fois quand ce dernier sera prêt au décollage. Les données pourront être conservées durant maximum 5 ans dans le fichier du SPF. Au bout de 6 mois, elles seront déjà dépersonnalisées, ce qui signifie que vos nom, adresse et données de paiement seront effacées. Enfin, ces données pourront être transmises aux Etats membres de l'Union européenne.

Fin 2016, une loi a été votée afin d'obliger les sociétés de transport ainsi que les organisateurs et agences de voyages à fournir au SPF Affaires étrangères une série de renseignements sur les passagers aériens. Ces informations sont destinées à alimenter une banque de données baptisée Unité d'information des passagers (UIP).

### But : la sécurité

Ces données peuvent être traitées dans le cadre de la lutte contre le terrorisme, la radicalisation violente et les autres formes de criminalité comme le trafic d'êtres

humains, la vente de drogue ou d'armes. Les voyages aériens sont concernés, mais aussi les trains à grande vitesse, les bus internationaux et le transport maritime. Le système devrait être pleinement opérationnel au printemps 2018.

### Quelles données ?

Chaque secteur sera régi entre temps par un arrêté royal. Celui sur le transport aérien est déjà prêt. Les données à transmettre seront détaillées : nom, adresse, sexe, date de naissance, coordonnées de contact dont email, nationalité, dates du voyage,

**Les données  
récoltées à propos  
des passagers  
pourront varier  
selon le mode de  
transport.**

# 3 000 €

Un paiement en liquide ne peut pas dépasser ce montant, sauf pour les transactions entre particuliers.  
page 25

# 10 %

C'est le pourcentage du loyer souvent demandé par une agence immobilière pour gérer votre bien.  
page 34



## ECONOMIE COLLABORATIVE

# 22 plateformes agréées

Dans B&D 254 de septembre 2017, nous vous expliquions le régime fiscal avantageux pour les revenus que vous retirez d'une activité exercée via une plateforme d'économie collaborative agréée. Neuf nouvelles plateformes ont été agréées récemment. Il y a donc maintenant 22 plateformes d'économie collaborative agréées. Vous en trouverez la liste sur le site du SPF Finances, sous l'onglet Entreprises, Economie collaborative, Demande d'agrément d'une plateforme électronique. Les nouvelles plateformes proposent notamment des cours particuliers, du bricolage, des services de livraison ou transport, etc. Pour rappel, les revenus que vous percevez via une plateforme agréée sont taxés à 10 % (en fait, 20 % mais après déduction de 50 % de frais forfaitaires). Ce pourcentage est retenu à la source par la plateforme. En 2018, vous pourrez toucher au maximum 5 100 €



brut pour bénéficier de cette imposition avantageuse. De plus, si vous restez sous le plafond de 5 100 €, vous ne devez pas non plus payer de cotisations sociales comme indépendant.

## BAUX LOCATIFS

# Législation régionalisée



Les règles en matière de location varieront d'une Région à l'autre.

Lors de la dernière réforme de l'État, en 2014, il a été décidé de transférer la réglementation sur les baux aux Régions.

Entre-temps, les trois Régions ont réglé la question et la nouvelle législation sur les baux devrait entrer en vigueur en 2018 à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre.

### Région bruxelloise plus avancée

La Région bruxelloise est la plus avancée. L'ordonnance est complète et prendra probablement effet en janvier 2018.

Nous reviendrons largement sur ce thème en 2018. En attendant, sachez que les différences entre les Régions ne seront pas énormes, mais qu'il y aura des nuances. En Région bruxelloise, par exemple, il est précisé quelles informations le bailleur peut demander au

candidat locataire et lesquelles doivent être communiquées par le propriétaire. Par ailleurs, des règles spécifiques pour la colocation seront établies. Enfin, la répartition des réparations entre locataire et propriétaire sera clarifiée.

### Et en Wallonie et Flandre ?

Nous ne pouvons pas en dire beaucoup sur la Wallonie et la Flandre car le travail législatif n'est pas encore terminé. A noter cependant que la Wallonie envisage de permettre deux fois la reconduction des baux de courte durée au lieu d'une seule fois. La Flandre, de son côté, envisage d'augmenter le montant de la garantie locative pour tous les types de garantie en la faisant passer à un maximum de trois mois de loyer, au lieu de deux mois actuellement.

## ENTRETIEN DU TEXTILE

### La CACET, entité reconnue

La CACET (Commission d'arbitrage consommateurs - Secteur de l'entretien du textile) est la commission d'arbitrage à laquelle vous pouvez vous adresser lorsqu'un vêtement que vous avez confié à une firme de nettoyage affiliée à la Fédération belge de l'entretien du textile est endommagé. La CACET est désormais reconnue par le SPF Economie en tant qu'entité qualifiée pour les règlements extra-judiciaires. Cela signifie que la commission répond à une série de critères de qualification quant à l'indépendance, la transparence, le financement, etc. A noter que le coût pour lancer une procédure est réduit (40 € pour le consommateur) et qu'une décision doit être prise dans les 90 jours. Plus d'info sur [www.cacet.be](http://www.cacet.be).

Les firmes affiliées à la CACET se reconnaissent à ce logo.



## INTERNET

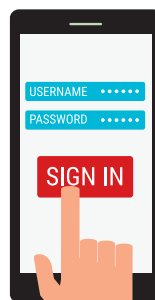
### Hausse des fraudes signalées

L'Inspection économique a reçu 44 % de signalements de fraudes sur le web de plus qu'en 2015.

Il y a eu 23 259 signalements de fraudes en 2016 contre 16 197 un an auparavant. L'augmentation du nombre de signalements est la conséquence directe du succès du [pointdecontact.belgique.be](http://pointdecontact.belgique.be), une plateforme en ligne créée en 2016. Elle permet aux consommateurs et entreprises de signaler toute tromperie, fraude, arnaque ou escroquerie. Sur la base de questions concrètes, ils reçoivent immédiatement une réponse reprenant un avis et/ou sont dirigés vers l'instance pouvant les aider. S'il s'agit d'un nouveau phénomène, le signalement est alors transmis à l'instance compétente qui se chargera d'y répondre. Parallèlement, les signalements sont analysés par les autorités compétentes qui initient une enquête si nécessaire.

### TOP 3 DES SIGNALEMENTS EN 2016

7 271



Un tiers des signalements concernait les pratiques frauduleuses, comme l'hameçonnage, les factures fantômes, le ransomware, la fraude à l'acompte.

5 166



Problèmes liés à l'e-commerce, comme un produit ou service non livré ou dont la livraison ne correspond pas à la commande.

4 368



Publicités indésirables par téléphone ou par e-mail (spam).

**RETRAITE**

## Estimez votre future pension

Depuis peu, le site [mypension.be](http://mypension.be) vous donne à nouveau une estimation du montant de votre future pension.

Suite aux dernières réformes en matière de pension, le site web [mypension.be](http://mypension.be) a dû être revu en profondeur. Les futurs pensionnés n'y trouvaient plus que la date à laquelle ils pouvaient prendre leur pension légale ou leur pension anticipée. Depuis quelques mois, les renseignements concernant la pension complémentaire (pour ceux qui en ont une) y sont repris. Et maintenant, donc, vous y trouvez à nouveau l'estimation de votre future pension. Attention, il s'agit bien d'une estimation car le calcul est fondé sur votre rémunération actuelle et en supposant que vous continuerez à travailler selon le même régime (temps complet, temps partiel, salarié, indépendant, fonctionnaire,...). Autant dire que si vous en êtes au début de votre carrière, cette estimation ne peut être que très aléatoire. Par contre, si vous n'êtes qu'à quelques années de la retraite, le montant renseigné est beaucoup plus fiable. D'ici quelques mois, il sera également possible de faire certaines simulations. Par exemple, l'effet qu'aurait le rachat de vos années d'études sur le montant de votre pension. Pour accéder à [Mypension](http://Mypension), vous devez vous identifier, soit avec un lecteur eID, soit avec un token, comme vous le faites pour accéder à [Tax-on-web](http://Tax-on-web).

**SUCCESSION**

## Renoncer devant notaire



Depuis le mois d'août dernier, renoncer à une succession (ou l'accepter sous bénéfice d'inventaire) ne peut plus se faire au greffe du tribunal de première instance. Vous devez obligatoirement passer par un notaire qui

devra établir un acte authentique, avec tous les frais que cela entraîne (honoraires du notaire mais aussi droit d'enregistrement). Afin de limiter les frais, il est possible d'insérer cette déclaration de renonciation (ou

acceptation sous bénéfice d'inventaire) dans un autre acte authentique, comme un acte d'hérédité. Par ailleurs, l'acte sera entièrement gratuit si la succession est déficitaire ou si son actif ne dépasse pas 5 000 €.

**CONCESSION FUNÉRAIRE**

## Inhumation, 5 ou 10 ans

Une précision en ce qui concerne la durée d'inhumation ou de conservation des urnes dans les cimetières communaux si le défunt ou sa famille n'ont pas pris de concession. Nous parlons de minimum 10 ans dans notre article de B&D 256 de novembre 2017. Il s'agit de la durée minimale en Flandre. En Wallonie et à Bruxelles, la durée minimale est de 5 ans.



## **DOSSIER** / VOITURE NEUVE

8 Nos conseils pour le meilleur emprunt  
13 Vos droits en 5 questions  
15 Assurance omnium : nos Maîtres-Achats



# Trouvez le meilleur prêt



Avant de conclure un financement pour l'achat de votre nouvelle voiture, mieux vaut d'abord lire nos conseils. Faute de quoi, vous risquez de vous laisser trop facilement appâter par des prêts dont les conditions, apparemment très alléchantes, cachent l'un ou l'autre piège.

Danièle Bovy, Yves Evenepoel et Nadine Vanhee

Si vous ne pouvez pas payer comptant l'auto que vous envisagez d'acheter, vous chercherez sans doute un financement. Auprès d'une banque, mais aussi, souvent, auprès du concessionnaire qui vous a vendu la voiture.

En pratique, la plupart des garages travaillent avec une institution de crédit agréée, et c'est elle qui percevra effectivement vos remboursements. Certains sont des champions de l'offre alléchante. Qui hésiterait, ne fût-ce qu'une seconde, devant un prêt à 0 % ou devant une mensualité nettement inférieure par rapport à un emprunt classique auprès d'une banque. Stop ! Car rien ne dit qu'il s'agit de la solution la plus intéressante; peut-être vaut-il mieux, justement, prendre son financement dans la banque où le crédit apparaît pourtant plus cher à premier vue. Les tarifs super-intéressants cachent parfois des pièges. Découvrez-les ici et voyez, dans notre "pas à pas" comment trouver le financement auto le plus avantageux pour vous.

Vous pouvez aussi vous adresser à un courtier en crédits. C'est cette catégorie d'intermédiaires qui fait de la pub dans les journaux et les toutes-boîtes, et vous envoient parfois des courriers à votre nom. Ici, nous pouvons être brefs : laissez tomber, ils sont généralement trop chers.

Peut-être êtes-vous tenté par un leasing privé au lieu d'un emprunt, parce que les versements mensuels sont moins élevés. Mais nous n'aborderons pas cette formule, qui n'est pas un véritable financement, puisque vous n'êtes pas propriétaire

de la voiture. Pour un particulier, il est généralement plus intéressant d'acheter une voiture ou de la financer par un emprunt. Nous avons consacré un article à ce propos dans B&D 250 de janvier/février 2017.

Dans la pratique, les vendeurs demandent souvent un acompte (max. 15 %). Si vous n'empruntez pas le montant total de l'achat, le prêteur vous accordera parfois un tarif plus avantageux.

### Gratuit ? N'en croyez rien !

Au moment de mettre sous presse, nous ne connaissons bien sûr pas encore les conditions au moment du Salon de l'auto, mais les financements auto ont été fort bon marché toute l'année 2017. Beobank figurait généralement parmi nos Maîtres-Achats. A la mi-novembre, le tarif pour une voiture neuve y était de 1,29 % pour un emprunt de 20 000 €, à rembourser en 48 mois.

Les concessionnaires sont parfois encore plus aguicheurs. Avec un taux affiché de 0 % ! Du coup, le choix paraît simple. Mais sachez bien que le prêt gratuit en apparence n'est possible que si le garagiste gagne suffisamment sur la vente de la voiture elle-même. Souvent, il ne vous accordera pas de remise (supplémentaire) sur la voiture, ou il sera moins généreux sur la reprise de votre ancienne auto. Et, du coup, vous devrez emprunter davantage que si vous aviez obtenu la remise (supplémentaire). Il faut donc considérer tous les chiffres. Comparez avec une proposition où l'on vous accorde une remise

## Comment 0 % devient plus cher que 1,50 %



Prix d'achat de la voiture : 12 000 €  
Durée de l'emprunt : 48 mois

AUPRÈS DU CONCESSIONNAIRE

AUPRÈS DE LA BANQUE

### TAUX DE L'EMPRUNT

0 %    %    1,50 %

### REMISE SUR LE PRIX D'ACHAT

5 %    %    10 %

### MONTANT DU PRÊT

11 400 €    €    10 800 €

### MENSUALITÉ

237,50 €    €    231,91 €

### MONTANT TOTAL À PAYER

11 400 €    €    11 132 €

► (supplémentaire) et où vous devez moins emprunter. L'exemple en page précédente explique comment un emprunt à 0 % chez un concessionnaire qui avait pourtant consenti une remise de 5 % est finalement plus cher que si le vendeur avait accordé 10 % de remise et que vous aviez ensuite pris un financement de 1,5 % auprès de votre banque.

### Tarif réduit avec quelques sous-produits

Une autre tactique consiste à vous faire miroiter le taux avantageux du financement auto pour vous inciter à prendre en même temps d'autres produits. Le prêt sert donc d'appât. Par exemple, une banque peut profiter de l'occasion pour vous refiler en même temps un compte à vue avec domiciliation du salaire, une assurance solde restant dû ou même une assurance auto. Et les sociétés de crédit liées aux marques de voitures essaient parfois de vous faire souscrire une assurance assistance. Montrez-vous donc critique. Car, à quoi bon un prêt auto avantageux, si vous devez payer cher un produit annexe qui ne vous intéresse peut-être même pas ?



### UN PRÊT AVEC DE FAIBLES MENSUALITÉS MAIS UNE GROSSE SOMME À PAYER À LA FIN EST RISQUÉ

#### Versement très minime au départ, puis...

On trouve aussi des pubs tape-à-l'œil pour des financements avec de très faibles mensualités. Du genre : "Roulez en X pour 7 € par jour/ 210 € par mois", pour une voiture de 13 000 €, remboursable en 48 mois. Alors que, pour un emprunt classique, vous en auriez facilement pour 279 € par mois, soit un tiers de plus.

Mais l'astérisque dans le texte est le caillou dans la chaussure. Elle vous apprend que le montant avantageux vaut pour toutes les mensualités, sauf la dernière car, à la fin, il faut payer une "mensualité majorée". Et le terme "majorée" n'est pas un vain mot : vous devrez payer une forte somme en une seule fois : 4 311 € dans notre exemple,

soit à peu près 20 fois le montant de la mensualité. C'est donc tout à fait différent du prêt classique, où les mensualités restent les mêmes jusqu'à la fin. En outre, le taux d'intérêt de l'emprunt est généralement supérieur.

Autres différences : la durée maximum du financement est moindre, et le montant minimum emprunté est parfois supérieur. Il peut donc être trompeur de se focaliser sur la mensualité mise en avant par la publicité, en oubliant le dernier versement. Donc, comparez le total des mensualités plus la dernière "grosse" somme (14 181 €, dans notre exemple) avec ce que vous auriez payé sur la même période pour le même montant emprunté avec un financement classique (13 345 € chez notre Maître-Achat).

L'encadré ci-contre vous donne d'autres raisons encore pour lesquelles cette forme de financement auto, souvent appelée "crédit ballon" (la dernière somme étant le ballon) n'est pas intéressante en principe.

Cette formule particulière est surtout l'apanage des vendeurs de voitures, mais certaines banques la pratiquent également, notamment BNP Paribas Fortis et CPH Banque. Exceptionnellement, KBC propose une formule plus originale encore, le "crédit bullet", avec une dernière mensualité astronomique. A la mi-novembre, pour un emprunt de 20 000 € sur 48 mois, on vous réclamait 47 mensualités de 22,36 € (oui, vous avez bien lu), et une 48ème de... 20 022,36 €. Simplement parce que la banque ne vous compte dans un premier temps que les intérêts, sans vous faire rembourser petit à petit le capital. Selon nous, cette formule ne convient en principe à personne.

#### Restez dans vos moyens

Déterminez avec précision ce que vous pouvez vous permettre de payer comme mensualité. De précédentes enquêtes montrent en effet que nombre de prêteurs interprètent beaucoup trop librement l'obligation légale de vérifier au préalable si l'emprunt est dans vos moyens. Mais, si vous ne parvenez pas à rembourser, préparez-vous à bien des malheurs que vous n'aviez sans doute ►

### POURQUOI ÉVITER UN "CRÉDIT BALLON"

Nous donnons ci-dessus un exemple de crédit-ballon : 47 mensualités de 210 €, et une dernière de 4 311 € en une fois. Avec cette forme particulière de financement auto, mieux vaut donc avoir mis suffisamment d'argent de côté pour payer la dernière somme, faute de quoi on risque de devoir emprunter pour régler la note.

C'est pourquoi certains prêteurs ne vous obligeront pas à payer cette dernière somme. En contrepartie, vous devrez bel et bien restituer votre voiture, et vous vous retrouverez donc sans véhicule. De la sorte, vous changerez sans doute de voiture plus rapidement que nécessaire, et vous augmenterez votre budget auto. Mais le garagiste se fera un plaisir de vous proposer une nouvelle voiture de la même marque, avec un nouvel emprunt. Pire encore : vous risquez de vous trouver bien ennuyé si vous choisissez de ne pas payer la dernière mensualité, mais que le vendeur refuse de reprendre la voiture parce qu'elle n'a pas été bien entretenue, ou parce que la carrosserie est abîmée. Auquel cas vous n'aurez d'autre choix que de payer, ou d'emprunter pour payer !

Enfin, il arrive que la formule ne couvre qu'un nombre limité de kilomètres et que, en vertu du contrat, chaque kilomètre supplémentaire vous soit facturé cher et vilain.

# QUAND C'EST LA VOITURE DU MÉNAGE



Danièle Bovy  
Experte juridique en crédits



**MÊME SI VOTRE SIGNATURE NE FIGURE PAS SUR LE CONTRAT, LE PRÊTEUR RISQUE DE SE RETOURNER CONTRE VOUS POUR LE REMBOURSEMENT.**

Quand l'auto a été achetée pour le ménage et que l'entente règne, peu importe à qui elle appartient précisément, et qui doit rembourser le prêt. Mais la situation peut changer du tout au tout si les partenaires se séparent, ou quand on achoppe sur les mensualités. Nous donnons la parole à notre experte juridique en crédits, Danièle Bovy.

## La propriété de la voiture

"Quand on est marié sous le régime légal (communauté des biens), et si l'auto a été achetée pendant le mariage, elle est automatiquement la propriété des deux époux, quel que soit celui ou celle qui l'a effectivement payée, et même s'il n'y a qu'un seul nom sur le bon de commande. En cas de divorce, la voiture fait dès lors partie des biens qui seront partagés.

Par contre, si l'on est marié sous le régime de la séparation des biens, l'auto appartient à celui des deux partenaires qui peut prouver que c'est lui qui l'a achetée (si c'est important pour vous, faites établir la facture à votre nom, et conservez-la soigneusement, de même, le cas échéant, que les preuves des versements). Donc, selon le cas, la voiture

appartiendra soit à un seul des deux partenaires, soit aux deux (en indivision). Idem en cas de cohabitation, qu'il s'agisse de cohabitation légale (donc déclarée à la commune) ou de cohabitation "de fait".

## Remboursement du crédit auto

"Quand un prêteur auto a un couple en face de lui, il essaiera toujours de faire signer le contrat par les deux. Il est alors sur le velours : les deux partenaires sont également responsables jusqu'au remboursement complet de l'emprunt. Mais, si votre partenaire est seul à avoir signé, et donc pas vous, mieux vaut savoir que, si nécessaire, le prêteur pourra quand même se retourner contre vous dans de nombreux cas. Même si vous n'avez pas remboursé un centime de l'emprunt et si vous ne pouvez plus utiliser la voiture à la suite de votre séparation !

Pour un couple marié sous le régime légal (communauté des biens), cela peut sembler logique. Le crédit auto est en effet une dette commune. Mais, pour un couple qui n'est que cohabitant légal, ou marié sous la séparation des biens, c'est pour le moins étonnant. Il faut pour cela que l'auto achetée pendant votre vie commune ait servi au ménage, même seulement en partie. Le législateur a en effet édicté des règles particulières pour les dettes relatives aux besoins du ménage : comme ces dettes ne sont pas considérées comme personnelles, les deux partenaires en sont d'office également responsables. Avec cette limitation, cependant : cette règle ne vaut que si la voiture peut être considérée comme "normale" au regard du niveau de vie du ménage. Si la voiture est au-dessus des moyens du couple, seule la personne qui a conclu l'emprunt est responsable. En conclusion, si vous êtes en couple avec une personne qui contracte seule un emprunt pour une voiture qui servira au ménage, ce n'est que si votre cohabitation est une simple cohabitation de fait que le prêteur ne pourra rien exiger de vous."

## COMMENT ÉCONOMISER DE L'ARGENT

MONTANT EMPRUNTÉ	Taux de l'emprunt	Sur 60 mois	Sur 30 mois
17 000 €	1,50%	total des intérêts 651,40 €	total des intérêts 329,20€

En remboursant l'emprunt deux fois plus rapidement, on économise ici plus de 300 €. Mais n'allez pas trop loin : plus la durée du remboursement est brève, plus les mensualités sont élevées pour un même montant de départ. Ne vous mettez donc pas la corde au cou.

MONTANT EMPRUNTÉ	Durée	Pour un emprunt à 2 %	Pour un emprunt à 1 %
17 000 €	60 mois	total des intérêts 870,40 €	total des intérêts 433,60 €

Pour un emprunt avec un taux inférieur de 1 %, vous économiserez près de 450 € d'intérêts sur la même période.

### PAS À PAS

## Voici comment dénicher le meilleur prêt



### 1. CHEZ LE CONCESSIONNAIRE

Ne lui dites pas tout de suite comment vous comptez payer la voiture. Négociez d'abord le prix de la voiture, la remise et la reprise éventuelle de votre ancienne voiture. Ne demandez qu'ensuite ses conditions pour un financement auto.



### 2. SUR NOTRE SITE INTERNET

Allez sur le comparateur de notre site: [www.testachats.be/comparerfinancementauto](http://www.testachats.be/comparerfinancementauto). Vous y trouverez notre analyse de plus de 100 tarifs officiels des banques, et nous y indiquons les crédits auto qui correspondent à votre situation personnelle.

Notre comparateur est régulièrement actualisé, et nous suivons particulièrement l'évolution des taux en période de Salon de l'auto.

Vous n'y trouverez pas les sociétés de crédit liées à des marques automobiles : à l'exception de Renault et de Volkswagen D'leteren, beaucoup ont refusé de nous répondre.

Nous ne reprenons pas non plus les "crédits ballon", la formule particulière de financement avec la dernière mensualité majorée, car elle n'est pas comparable à un crédit classique, et n'est en principe pas intéressante.



### 3. CHEZ VOTRE BANQUIER HABITUEL

Présentez à votre banquier le taux le plus bas qu'on propose ailleurs à un nouveau client. Faites valoir qu'un client fidèle comme vous mérite de meilleures conditions. Il y a de bonnes chances que cela fonctionne. Si vous achetez une voiture écologique, n'hésitez surtout pas à réclamer une réduction, comme cela se pratique dans certaines banques (BNP Paribas Fortis par exemple).

► pas prévus. D'abord, on vous réclamera des intérêts de retard et une indemnité. Ensuite, on prélèvera automatiquement une partie de votre salaire pour rembourser l'emprunt, sans qu'il faille l'accord d'un juge. En effet, vous aurez quasi toujours dû signer une cession de salaire.

En outre, le prêteur vous fera enregistrer dans le fameux fichier négatif de la Centrale des crédits aux particuliers. Et, comme tous les prêteurs sont tenus de consulter cette Centrale avant de consentir un financement, cela risque de compliquer votre recherche éventuelle d'un nouveau crédit.

Enfin, le prêteur réclamera la voiture ! Car il y a de fortes chances que le contrat contienne une clause de "réserve de propriété", en vertu de laquelle la voiture reste juridiquement propriété du prêteur jusqu'à la fin des remboursements, même si elle est immatriculée et assurée à votre nom. Et ce n'est qu'après avoir remboursé au moins 40 % de l'emprunt que vous serez protégé dans une certaine mesure : le créancier ne pourra pas exiger votre voiture sans autre forme de procès. Il devra trouver un accord avec vous, ou s'adresser au tribunal. Mais "l'accord" en question est relatif : en pratique, les prêteurs n'hésitent pas à faire pression sur leurs débiteurs pour qu'ils acceptent de signer la cession de la voiture. ■

# Faites valoir vos droits !

Même lorsque vous venez d'acheter une nouvelle voiture, il peut vous arriver des ennuis. Nos réponses à cinq questions peuvent vous venir à point.

Geert Coene et Nadine Vanhee



**N**ous avons retenu cinq questions parmi celles qu'on se pose souvent lors de l'achat d'une voiture. En effet, il peut arriver qu'on regrette d'avoir pris tel financement. Ou qu'on soit déçu par le vendeur : parce que la voiture n'est pas livrée à temps, ou parce qu'elle ne correspond pas à ce qu'on avait acheté. Et comment s'applique la garantie en cas de problème à la voiture ?

## 1 Puis-je encore changer d'avis pour le financement ?

En principe, oui. Mais ne cédez quand même pas aux insistances d'un prêteur qui cherche à vous faire prendre votre financement chez lui, même s'il laisse entendre que, le cas échéant, vous pourrez encore facilement vous raviser. Il est exact que vous pourrez encore renoncer au contrat si vous l'en informez par lettre recommandée dans les 14 ▶

► jours calendrier. Il ne peut pas réclamer de frais, et vous n'avez pas à vous justifier. Mais, si la véritable raison, c'est que vous ne voulez plus de la voiture, il y a presque toujours un problème.

Si vous avez signé le bon de commande de la voiture "en dehors de l'entreprise du vendeur", vous avez encore une porte de sortie : vous disposez d'un délai de réflexion de 14 jours calendrier à dater du jour qui suit celui de la livraison de la voiture. Si vous avez signé le bon au Salon de l'auto, ce document doit expressément mentionner cette possibilité, en caractères gras et dans un cadre distinct du reste du texte.

Il est important d'informer le vendeur de votre volonté d'annuler la vente. Par lettre, par mail ou sur le formulaire-type qu'il doit tenir à disposition, afin d'avoir une preuve concrète. A partir de ce moment, il doit vous rembourser dans les 14 jours la totalité des sommes que vous lui avez versées. L'ennui, c'est que, en pratique, les bons de commande ne sont pas souvent signés au Salon, on préfère vous adresser à un concessionnaire. Et là, c'est une autre paire de manches ! Si vous avez signé le bon de commande de la voiture chez le concessionnaire, vous êtes lié par le contrat, et vous ne pourrez vous en sortir qu'après avoir payé une indemnité. Son montant n'est pas fixé par la loi, il figure dans les conditions générales du vendeur. Mais il est généralement élevé : il n'est pas rare que l'indemnité atteigne 20 % du prix de la voiture.

Si un financement est nécessaire pour l'achat de la voiture, mieux vaut être certain de l'obtenir avant de commander la voiture chez le concessionnaire.

Par précaution, vous pouvez également demander au concessionnaire d'insérer dans le bon de commande les mots "sous réserve de l'obtention d'un crédit". Si vous pouvez ensuite prouver que le crédit vous a été refusé, la vente est automatiquement annulée. Cette condition est peu usitée dans le secteur automobile, et vous devrez peut-être insister. De plus, elle ne vaut que si le financement vous est refusé, et pas si vous avez simplement changé d'avis. Bon

à savoir : si votre principale préoccupation est de vous débarrasser de l'achat d'une voiture et que vous y parvenez, l'emprunt cesse automatiquement d'être un problème, vous pouvez y mettre fin du même coup.

## **2 Et si la voiture n'est pas livrée à temps ?**

Si le vendeur ne peut pas respecter la date ou le délai de livraison qui figure sur le bon de commande, il obtient une seconde chance. Il peut vous informer du problème de livraison par lettre recommandée, et il doit alors fixer une nouvelle date ou un nouveau délai. La prolongation ne peut pas dépasser un quart du délai original. Donc, si vous commandez votre voiture le 3/3/2018 avec livraison prévue le 3/7/2018, le nouveau délai de livraison ne peut pas excéder le 3/8/2018 au plus tard.

Si le nouveau délai de livraison n'est pas respecté, vous avez le droit de résilier la vente sans aucune indemnité. Si vous aviez versé un acompte, le vendeur est tenu de vous le restituer dans les huit jours.

Si le vendeur avait omis de vous informer par recommandé du nouveau délai de livraison, vous pouvez également invoquer cet argument pour annuler la vente.

## **3 Et si la voiture ne correspond pas à ce que j'avais commandé ?**

Le vendeur doit livrer la voiture correspondant à ce qui figure sur le bon de commande. Si vous constatez des différences avec ce que vous avez acheté selon le document (par exemple, il n'y a pas de boîte de vitesses automatique), ou si l'auto est endommagée, vous pouvez refuser le véhicule et en exiger un autre, ou négocier un dédommagement avec le vendeur. Si aucune des deux solutions n'est possible, la vente peut être tout simplement considérée comme résiliée.



## **NE COMMANDEZ LA VOITURE CHEZ LE CONCESSIONNAIRE QUE QUAND VOUS ÊTES CERTAIN D'OBTENIR LE FINANCEMENT**

Vous avez théoriquement deux mois pour signaler les manquements, mais il est évidemment préférable de le faire immédiatement, pour éviter toute contestation.

Vous pouvez également réclamer un dédommagement, par exemple si vous avez dû attendre plusieurs mois la voiture de remplacement.

## **4 Et si la voiture cesse tout à coup de fonctionner normalement ?**

A l'achat d'une nouvelle voiture, la garantie légale vous donne une protection de deux ans contre certains défauts. Mais n'allez pas croire que ces deux années seront nécessairement un lit de roses.

Un exemple : supposons que l'embrayage de la voiture rende l'âme après 15 000 km.

Si le problème intervient plus tard, mais toujours dans le délai de deux ans de la garantie légale, vous êtes bien désarmé. Car c'est alors à vous de prouver que le défaut existait déjà lors de la livraison, et qu'il s'agit donc d'un défaut de fabrication. C'est quasi impossible. Généralement, seul un expert pourra donner une conclusion autorisée sur la cause et l'origine du problème. En d'autres termes, vous devrez aller en justice et convaincre le juge de désigner un expert. Sachant qu'une telle expertise coûte facilement 2 500 €, et parfois même

4 000 €. Sans parler des frais d'avocat. Mais qui va avancer jusqu'à 4 000 ou 5 000 € sans avoir la certitude que l'expert lui donnera raison ?

La garantie commerciale offerte par différents constructeurs ou concessionnaires peut éventuellement apporter une meilleure protection dans ce type de litiges. C'est ce que nous allons voir dans la question ci-dessous.

## 5 Vaut-il la peine de payer une extension de garantie ?

Le concessionnaire ou le constructeur offre généralement une garantie commerciale supérieure à la garantie légale de deux ans évoquée ci-dessus. On parle également de "garantie du fabricant".

Elle est généralement gratuite. Il est parfois possible d'obtenir une version plus étendue de la garantie, en signant un "contrat de service" payant.

Quoi qu'il en soit, la garantie commerciale doit présenter l'un ou l'autre avantage par rapport à la garantie légale. Ce sera le cas si, par exemple, la garantie est supérieure à deux ans, ou si une voiture de remplacement est mise à disposition pendant le temps de la réparation.

L'avantage de la garantie commerciale, c'est qu'elle intervient généralement de manière automatique, sans qu'il faille prouver que le défaut était déjà présent lors de la livraison du véhicule.

Si elle est payante, on peut se demander si le jeu en vaut la chandelle. Surtout sachant qu'on la paie le plus souvent dès les premiers kilomètres, alors qu'on ne connaîtra généralement pas de problème avec une voiture neuve les deux premières années, pendant lesquelles on peut habituellement invoquer la garantie du fabricant gratuite. Renseignez-vous donc sur ce qu'offre précisément cette garantie en comparaison avec l'extension payante de garantie. Et réfléchissez à la probabilité de connaître de sérieux problèmes techniques. Une analyse coûts-bénéfices s'impose ici. ■

# Omnium : longtemps ?

Combien de temps faut-il garder son omnium ?  
Les clés d'une décision bien réfléchie.

Kristel Blommaert et Geert Dankaerts



**V**ous avez acheté une nouvelle voiture ? Félicitations ! Sans doute prendrez-vous aussi une assurance omnium, en plus de l'assurance responsabilité civile (RC) obligatoire. Car votre carrosserie est à la merci de vandales armés de pointes métalliques, ou d'un malencontreux coup d'accélérateur qui vous envoie cogner la voiture stationnée devant la

vôtre. Dans ces cas, la seule assurance RC n'interviendra pas pour vos propres dommages, mais bien une omnium. Mais cette couverture d'un maximum de risques a bien sûr son prix. Les assurances omnium sont chères, et les augmentations de la prime sont plutôt la règle que l'exception. Alors que l'avantage financier se réduit au fil des ans, parce que les assureurs tiennent compte ▶

► de la dépréciation du véhicule. Au bout de quelques années, on peut donc se demander s'il vaut encore la peine de conserver son omnium. Il n'existe hélas pas de formule mathématique pour calculer la durée idéale d'une omnium. Mais on peut distinguer les facteurs susceptibles de déterminer votre décision.

### Indemnisation comme convenue

Si vous prenez un financement auto, on conseille de laisser courir l'omnium jusqu'à ce qu'il soit remboursé, faute de quoi, en cas d'accident, vous risquez de devoir payer à la fois les mensualités du prêt et le coût des réparations. Et si, pendant la durée du financement, votre voiture est volée ou déclarée sinistre total, vous devrez continuer à payer pour une auto que vous ne possédez plus.

Avec un contrat établi sur la base de la "valeur agréée", soit la formule que nous recommandons le plus vivement, on fixe à l'avance l'indemnité que vous toucherez en cas de vol ou de perte totale.



**PLUS LONGTEMPS VOUS ÊTES INDEMNISÉ À 100 % ET PLUS LENTEMENT CE TAUX BAISSÉ PAR LA SUITE, MIEUX CELA VAUT**

En règle générale, l'assureur se basera sur la facture de la voiture ou sur son prix catalogue lors de l'achat. Au début, l'indemnisation est totale, mais elle se réduit ensuite progressivement, selon la compagnie et le contrat. La voiture perd de la valeur d'année en année, et un pourcentage de dépréciation est déduit de votre indemnisation, c'est ce qu'on appelle le pourcentage d'amortissement.

Le moment où ce pourcentage entre en application est également fixé dès le départ. Actuellement, il est de 2 à 3 ans

chez bon nombre d'assureurs. Souvent, le nom de la police dénote la longueur du délai. Par exemple, le contrat "Gold 24" vous remboursera pendant 24 mois la totalité de la valeur assurée. Il importe aussi de tenir compte du taux d'amortissement qui sera appliqué après cette première période de remboursement intégral. L'idéal étant que l'indemnisation ne baisse que lentement.

Si vous cliquez sur l'un des contrats de notre comparateur en ligne, vous verrez apparaître, sous "qualité de l'indemnisation", le score que nous accordons au taux d'amortissement. Plus il est élevé, mieux cela vaut. Vous pouvez franchement conserver jusqu'à 5 ans les polices qui obtiennent cinq étoiles pour ce critère.

### Les frais de réparation restent couverts

Une fois passé le moment critique où vous cessez d'être indemnisé à 100 % en cas de vol ou de perte totale, l'intérêt d'une omnium se réduit progressivement, mais elle garde tout son sens si les dommages sont réparables. En effet, si la voiture n'est pas sinistre total, l'omnium couvre les frais de réparation quel que soit l'âge de la voiture. Un avantage non négligeable, sachant que le coût moyen des travaux de carrosserie s'approche des 2 000 €.

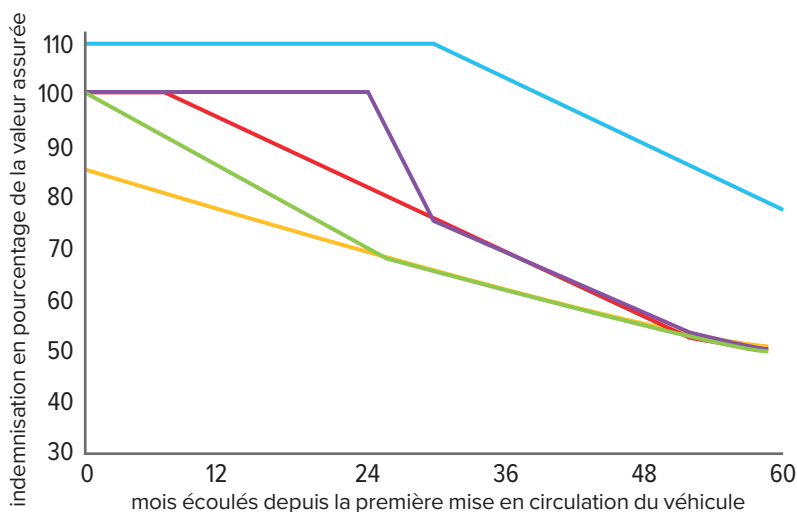
On croit souvent, à tort, que la "petite omnium" convient mieux pour des voitures plus âgées. Alors que la mini-omnium est un autre produit d'assurance, avec une couverture limitée. Elle ne couvre pas vos propres dégâts lors d'un accident en tort, et ce risque ne diminue pas en fonction de l'âge de votre voiture.

### Considérations personnelles

Au bout de 5 ans environ, ce sera à vous de décider si votre totale tranquillité d'esprit justifie de continuer à payer les primes de l'omnium. Avec un peu de chance, tout se passera sans anicroche, et vous épargnerez chaque année une coquette somme. Si vous subissez un accident après avoir mis fin à votre omnium, il y a encore la possibilité de voir une autre partie en porter la responsabilité et rembourser vos dommages. ■

## L'AMORTISSEMENT PEUT FORT VARIER SELON LES CONTRATS

- CBC - Garantie du prix d'achat 30M + 10 %
- AXA Valeur Agréée 24M
- Corona Direct Valeur Agréée
- Corona Direct Valeur Fonctionnelle
- par comparaison : valeur réelle d'une Volkswagen Golf VI 1.6 CRTDi





# Assurances auto RC et omnium

LES MAÎTRES-ACHATS POUR VOTRE PROFIL

BRUXELLES		WALLONIE	
RC	RC + omnium	RC	RC + omnium
<b>22 ans</b>			
<b>Jeune conducteur débutant</b>			
Parents clients depuis 10 ans pour leurs assurances			
9 7 10	11 15 17 12 16	9 7 10 5 1	11 15 17 12 16
Parents non clients			
10 8	11 12 15 16	10 5 8 3	11 12 13 18 15
<b>30 ans</b>			
<b>Trentenaire avec 4 ans d'expérience</b>			
Sans accident en tort			
3 2	11 12 18	3 2 1	11 13 12 18 15
2 accidents en tort il y a 2 ans			
8	11 12	8 2 6 10 1	11 12 15 16
<b>46 ans</b>			
<b>Conducteur expérimenté</b>			
Sans accident en tort les 5 dernières années			
3 8	11 13 12 18 14	3 8	13 11 18 12
2 accidents en tort il y a 2 ans			
8 5 6 4	14 11 12	5 4 6 8 10	14 11 12
<b>60 ans</b>			
<b>Conducteur très expérimenté</b>			
Sans accident en tort les 5 dernières années			
7 3 5 8	15 18 16 11 17	3 7 5 1 10	15 18 13 16 11
2 accidents en tort il y a 2 ans			
5 4	14 11 15 12 16	5 4 10 7	14 11 15 12 16
<b>72 ans</b>			
<b>Pensionné</b>			
Sans accident en tort les 5 dernières années			
3 5 7 4	18 15 16 11 17	3 7 5 4 1	15 18 13 16 17
2 accidents en tort il y a 2 ans			
5 4	14 11 15 16	5 4	14 11 15 12 16

En novembre 2017, nous avons demandé des centaines de primes pour de nouveaux clients désireux d'assurer une voiture neuve, aussi bien pour la RC (responsabilité civile, c'est-à-dire l'assurance obligatoire) que pour la combinaison RC avec omnium complète. Nous avons fait calculer les primes pour des conducteurs de différents âges, plus ou moins expérimentés, avec ou sans accidents à leur actif, et pour différents types de voitures et différents domiciles.

Pour chaque profil, nous présentons les Maîtres-Achats. Les chiffres dans les cases bleues renvoient au contrats énumérés ci-dessous. Nous ne mentionnons que les contrats de bonne qualité globale, tant du point de vue technique que sur la base de nos enquêtes de satisfaction.

L'ordre dans lequel apparaissent nos Maîtres-Achats n'est pas arbitraire. Plus tôt le contrat est cité, plus il y a de modèles de voitures (et de domiciles) pour lesquels ce contrat présente un bon rapport qualité-prix. La protection juridique, l'assistance voyage et l'assurance conducteur ne sont quasi jamais comprises.

Les compagnies suivantes ne nous ont pas fourni à temps toutes les primes demandées : AG Insurance, Allianz, AXA, Baloise, Belfius, Les AP, P&V et Vivium.

Vous trouverez également sur [www.testachats.be/](http://www.testachats.be/) comparerassuranceauto les produits recommandés en RC + petite omnium ou petite omnium étendue, avec mention des contrats qui sont à souscrire via un courtier.

## Contrats (par ordre alphabétique)

RC		RC + omnium	
1	<b>ARGENTA</b> Assurance véhicules automoteurs	11	<b>CBC</b> Omnium Tous Risques Garantie du prix d'achat 30M
2	<b>CBC</b> Assurance obligatoire de la responsabilité	12	<b>CBC</b> Omnium Tous Risques Garantie du prix d'achat 30M + 10%
3	<b>CORONA DIRECT</b> Assurance au kilomètre (avec option véhicule de remplacement après un sinistre)	13	<b>CORONA DIRECT Full</b> Omnium Valeur Agréée
4	<b>ETHIAS</b> Véhicules automoteurs (avec Mobility Maxi)	14	<b>ETHIAS Omnium</b> (avec option Mobility Maxi)
5	<b>ETHIAS</b> Véhicules automoteurs (sans Mobility Maxi)	15	<b>FIDEA Omnium Complète</b> Garantie du prix d'achat 30M
6	<b>FEDERALE ASSURANCE</b> Assurance véhicules automoteurs	16	<b>FIDEA Omnium Complète</b> Garantie du prix d'achat 30M + 10%
7	<b>FIDEA RC Véhicules auto-</b> moteurs	17	<b>FIDEA Omnium Complète Valeur</b> Agréée
8	<b>GENERALI</b> Assurance auto	18	<b>TOURING ASSURANCES</b> Omnium Complète Formule GLX
9	<b>LES AP</b> Assurance RC Auto		
10	<b>PARTNERS</b> Car Serenity		



# Cela n'arrive pas qu'aux autres

Le fisc cible actuellement ses contrôles sur quatre catégories de contribuables, dont les salariés qui ont déclaré leurs frais réels. Mais même si vous n'entrez dans aucune de ces catégories, votre déclaration 2017 pourrait être passée au peigne fin.

Geert De Witte et Isabelle Nauwelaers

Le fisc annonce régulièrement ses priorités pour les contrôles qu'il effectuera dans les mois qui suivent. La déclaration que vous avez dû rentrer mi-2017 (qui concerne donc vos revenus de 2016) risque plus particulièrement de passer sous la loupe d'un contrôleur si vous êtes dans un des cas suivants :

- vous êtes salarié et avez déduit des frais professionnels;
- vous avez perçu des revenus étrangers mais vous ne les avez pas (tous) déclarés;
- vous avez revendu après quelques années un immeuble ou un terrain et réalisé une plus-value;
- vous n'avez pas rentré de déclaration pour vos revenus 2016.

Attention, il s'agit des principaux points d'attention annoncés par le fisc, mais rien ne dit qu'il ne contrôlera pas votre déclaration pour d'autres motifs.

Et ne criez pas trop vite victoire si le fisc ne s'est pas manifesté avant de vous envoyer votre avertissement-extrait



**57 854**

contrôles en 2016 dans le cadre de l'impôt des personnes physiques

**61,84 %**

déclarations modifiées suite à ces contrôles



**8 948 €**

en moyenne de revenus ajoutés aux déclarations modifiées

**63 693**

impositions d'office en 2016 de contribuables qui n'avaient pas rentré leur déclaration



## LE FISC PEUT CONTRÔLER VOTRE DÉCLARATION DE REVENUS 2016 JUSQU'À 2019, ET MÊME 2023 EN CAS DE FRAUDE

de rôle. Il arrive en effet souvent qu'il calcule l'impôt sur la base de votre déclaration et qu'il entreprenne seulement ensuite d'éplucher votre situation. L'avertissement-extrait de rôle pour les revenus de 2016 devrait vous parvenir d'ici fin juin 2018 (peut-être l'avez-vous déjà reçu), mais le fisc pourra vous demander ultérieurement des explications sur ces revenus-là (2016).

### Déduction des frais réels

Lorsqu'il calcule votre revenu imposable, le fisc déduit automatiquement un

forfait de frais professionnels de votre salaire. Si vous avez, pour les besoins de votre profession, supporté des frais réels sensiblement supérieurs au montant du forfait, vous avez avantage à déclarer vos frais réels.

On pense parfois que seuls les indépendants peuvent déduire leurs frais professionnels mais c'est faux, vous pouvez parfaitement le faire en tant que salarié.

Comme vous déterminez vous-même la nature de vos frais et leur montant, le fisc voudra contrôler la réalité de ces dépenses et leur caractère professionnel (et, le cas échéant, si vous avez bien ventilé la dépense entre part privée et part professionnelle).

Vous n'avez pas dû joindre les preuves de vos dépenses à votre déclaration mais vous devez les tenir à la disposition du fisc. Nous vous conseillons en tout cas de les conserver durant 7 ans, c'est-à-dire le délai maximal dont le fisc dispose pour se rappeler à votre bon souvenir.

Plus d'info sur les frais réels : Guide-Impôts 2017 p. 60 et suivantes.

### Plus-value immobilière

La plus-value que vous faites en revendant un terrain à bâtir est imposable à 33 % si la revente a lieu dans les cinq ans de son acquisition, et à 16,5 % si elle intervient dans les cinq à huit ans. Passé ce délai, elle n'est pas imposable. La plus-value sur la vente d'un immeuble n'est, quant à elle, imposable que durant cinq ans, à 16,5 %.

Vous devez mentionner la plus-value imposable dans votre déclaration fiscale. Beaucoup oublient ou omettent de le faire. C'est risqué, car le fisc est parfaitement au courant des transactions immobilières.

Et si vous avez déclaré une plus-value, le fisc contrôlera si la valeur que vous indiquez – vous devez la calculer vous-même – est réaliste.

La plus-value est la différence entre le prix de vente (hors frais de vente) et le prix d'achat indexé et augmenté du coût des travaux réalisés. ▶

► Plus d'info : Budget & Droits 237 de novembre-décembre 2014.

### Revenus étrangers non déclarés

Il peut s'agir de revenus tant immobiliers ou mobiliers que professionnels.

Depuis 2017, les Etats membres de l'UE sont obligés de s'échanger toutes les données financières (soldes des comptes, valeur des assurances-vie, dividendes...). Ils ont également mis sur pied un système d'échange automatique d'infos sur les revenus professionnels, produits d'assurances-vie, pensions et propriété et revenus de biens immobiliers.

Outre les mesures européennes, bon nombre de pays membres de l'OCDE ont convenu de mettre sur pied un mécanisme commun pour échanger des informations (on parle de "CRS", pour Common Reporting Standards). Les données financières de 2016 ont ainsi été échangées en 2017 entre une cinquantaine de pays, dont tous les Etats de l'UE, le Liechtenstein et les Iles Caïman. Bon nombre d'autres pays, parmi lesquels la Suisse, Monaco, Andorre et Hong Kong, se sont engagés à échanger en 2018 les informations financières relatives

## NE CRIEZ PAS TROP VITE VICTOIRE

### MI 2017

Votre déclaration de revenus 2016, que vous avez rentrée mi-2017, peut être contrôlée jusque fin 2019, et même fin 2023 en cas de fraude.

### 2018

Le fisc peut contrôler en 2018 vos déclarations de revenus des années 2017, 2016, et 2015. Et jusqu'à 2011 en cas de fraude.

aux revenus de 2017. Le fisc a donc nettement plus de moyens qu'avant de débusquer les revenus étrangers "oubliés". Plus d'info : Budget & Droits 250 de janvier-février 2017.

### Déclaration non renvoyée

Début octobre 2017, près de 200 000 contribuables n'avaient pas encore renvoyé leur déclaration fiscale pour les revenus de 2016, alors que la date-limite était le 29 juin pour la déclaration papier et le 13 juillet pour la déclaration en ligne. Le fisc leur a envoyé un dernier rappel fin septembre.

Ceux qui n'ont pas réagi ou n'ont pas de bonnes raisons à faire valoir (hospitalisation, p. ex.), risquent un accroissement d'impôt de 10 à 200 %,

ainsi qu'une amende pouvant atteindre 1250 €.

En l'absence de déclaration, le fisc procède à ce que l'on appelle l'imposition d'office. Cela signifie qu'il établira l'impôt sur le montant de revenus imposables qu'il peut présumer sur base des données dont il dispose. Il ne peut toutefois pas le faire de manière arbitraire. Il s'est, par exemple, fait tirer les oreilles par les juges (cour d'appel de Mons, 18/12/2015), en imposant d'office un chef d'entreprise sur la base d'une rémunération perçue l'année précédente, en partant de la présomption qu'il avait effectué les mêmes activités l'année suivante, sans contrôler si ce fut réellement le cas.

Avant de procéder à l'imposition d'office, le fisc doit vous envoyer une lettre recommandée précisant le motif pour lequel il applique cette procédure, le montant des revenus sur lesquels il compte vous taxer ainsi que les éléments qui lui ont permis de déterminer ces revenus.

Vous avez un mois pour répondre, à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification.

La taxation d'office a pour conséquence d'inverser la charge de la preuve. Elle instaure la présomption que l'imposition est correcte et c'est alors au contribuable qu'il incombe de prouver le montant exact de ses revenus imposables. ■

### VISITE SURPRISE POSSIBLE

## Ciel, mon contrôleur !

Le fisc dispose de différents moyens pour contrôler votre déclaration, dont le droit d'entrer chez vous si vous utilisez votre habitation en partie à des fins professionnelles. Il doit toutefois être muni d'un mandat du juge du tribunal de police.

### Entre 5 h et 21 h

Le contrôleur annonce le plus souvent sa venue et convient d'un RV avec le contribuable mais il peut aussi se présenter à l'improviste entre 5 et 21 h. Vous êtes censé le laisser entrer mais il ne peut pas vous y forcer si vous refusez.

### Uniquement les locaux professionnels

Il ne peut demander accès qu'aux locaux

que vous déclarez utiliser (en partie) à des fins professionnelles. Il peut ainsi mesurer leur surface par rapport à la surface totale du logement, et vérifier si cet espace est bel et bien utilisé pour votre travail.

### Pas dans vos tiroirs sans votre accord

La jurisprudence considère généralement que le contrôleur ne peut pas fouiller de lui-même vos armoires et PC. Il ne peut pas copier vos fichiers informatiques sans votre autorisation. La cour constitutionnelle a confirmé tout récemment (12/10/2017) que les fonctionnaires du fisc ne peuvent pas accéder d'eux-mêmes aux locaux professionnels, armoires et coffres si le contribuable s'y oppose.

### PLUS D'INFO

#### UN VASTE DOSSIER SUR NOTRE SITE

Les délais de contrôle, les moyens de contrôle du fisc, vos droits face au contrôleur, le contrôle en pratique, les sanctions, le service de conciliation fiscale....

[www.testachats.be/litigefiscal](http://www.testachats.be/litigefiscal)

# C'est toujours meilleur quand ça dure longtemps...



Marre de ces appareils qui tombent en panne le délai de garantie à peine écoulé ou qui vous lâchent au plus mauvais moment? Imprimantes, TV, tablettes, électroménager... vous êtes en droit d'exiger des appareils longue durée!



Dénoncez l'obsolescence programmée en partageant  
votre expérience sur [testachats.be/tropviteuse](https://testachats.be/tropviteuse)

**TEST** achats



# L'abc du bé

On vous propose un travail bénévole mais vous n'avez pas la moindre idée de ce que cela peut impliquer au plan légal ? Voici la réponse à sept questions que vous pouvez vous poser sur le bénévolat.

Danielle Drykoningen et Stijn Van Herpe

Les chiffres témoignent de l'extraordinaire popularité du bénévolat en Belgique. Selon les statistiques 2015 de la Fondation Roi Baudouin, près d'un Belge sur cinq (19,4 %) est engagé dans l'une ou l'autre forme de travail bénévole. Cela représente un groupe de pas moins de 1,8 million de citoyens. Le bénévolat est principalement une affaire d'anciens (60 ans et plus) et de jeunes (entre 15 et 29 ans). Il est essentiellement effectué dans le secteur sportif, mais les associations culturelles et socioculturelles et les services sociaux occupent pas mal de bénévoles également.

## Tondre chaque semaine la pelouse de bonne-maman, est-ce du bénévolat ?

Non. Selon la loi, on entend par travail bénévole toute activité exercée en dehors du cercle familial ou privé. Il faut encore que vous travailliez sans être payé, mais aussi sans y être obligé. Si vous travaillez pour une organisation déterminée, elle ne peut pas être à but lucratif. Ce peut être, par exemple, une asbl ou une association de fait (comme un comité de quartier), une fondation d'intérêt public (comme la Croix Rouge), des services publics comme une école, une bibliothèque, un CPAS, etc.

Le bénévolat n'est pas possible chez votre propre employeur s'il s'agit d'une activité qui s'inscrit aussi dans le cadre de votre travail. C'est par contre admis si l'activité diffère fondamentalement de votre description de fonction.

## Vous êtes au chômage, et vous souhaiteriez donner un coup de main à la cafétéria d'un club de foot. Est-ce possible sans perdre vos indemnités ?

Oui. Un chômeur indemnisé peut exercer une activité bénévole sans perdre ses indemnités. Mais à condition d'en informer au préalable, par écrit, le bureau de chômage de l'ONEM au moyen du formulaire C45B. Il ne faut même pas attendre la décision pour entamer le travail bénévole. Le directeur du bureau de chômage a 12 jours pour prendre sa décision. S'il ne se manifeste pas dans ce délai, tout est en ordre. Si, après ces douze jours, on vous signifie quand même un refus ou qu'on vous impose des restrictions, cela ne vaut que pour le futur.

Dans le cas du refus ou des restrictions, le directeur doit alors pouvoir démontrer que le travail ne correspond pas au prescrit légal, ou que cette activité réduirait la disponibilité du chômeur sur le marché du travail. Il se peut également

# névole

que, par sa nature, sa fréquence, son importance ou le cadre dans lequel elle se déroule, l'activité ne possède pas, ou ne possède plus, les caractéristiques d'une activité normalement exercée par des bénévoles dans la vie associative.

Pour du bénévolat au profit d'une organisation active dans plusieurs régions (comme la Croix Rouge), l'organisation en question peut introduire une demande générale auprès de l'ONEM. Si elle est acceptée, les bénévoles ne doivent plus introduire de demande individuelle. Informez-vous donc bien auprès de votre organisation pour savoir si elle a déjà introduit une demande générale.

## Quelles sont les règles pour les catégories qui ne sont pas (plus) actives professionnellement ?

Pour un prépensionné, ce sont les mêmes conditions que pour un chômeur indemnisé. Si vous êtes en incapacité de travail et que vous touchez une indemnité de la mutuelle, il vous faudra l'accord du médecin-conseil sur l'activité que vous souhaitez entreprendre. Il vérifiera si l'activité ne peut pas nuire à votre santé. Vous devrez attendre son autorisation avant d'entamer votre bénévolat. Si vous touchez une allocation du CPAS, votre gestionnaire de dossier au CPAS doit marquer son accord. Si vous ne respectez pas sa décision, vous risquez de perdre (une partie de) l'allocation.

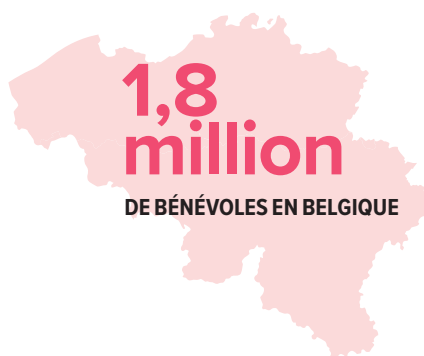
Un enfant dont les parents touchent les allocations familiales a toute liberté d'exercer un travail bénévole. Dans ce cas, un éventuel défraiement ne sera pas assimilé à un revenu, à un bénéfice, à un salaire brut ou à une allocation sociale, et n'a donc aucun effet sur l'octroi des

allocations familiales. La situation des pensionnés est similaire. Ils peuvent toucher des défraiements dans le cadre d'un bénévolat, sans formalités particulières.

## Vous transportez des moins-valides, et l'organisation de bénévoles vous rembourse vos frais de carburant. Est-ce considéré comme un revenu ?

Non. La loi autorise parfaitement à rembourser les frais engagés dans le cadre d'un travail bénévole. Mais, pour les récupérer auprès de l'organisation, il faut présenter un reçu (ticket de caisse ou facture). La loi ne fixe pas de montant maximum pour le remboursement de frais réels.

Le défraiement du bénévole peut également se faire sous forme forfaitaire, un montant fixe versé sans devoir présenter de justificatifs. Mais la loi fixe un maximum à ce montant. En 2017, ce plafond était de 33,36 € par jour, et de 1 334,55 € par an. Il s'agit donc bien des montants pour les revenus de 2017, exercice 2018. Ils ne comprennent pas les frais de déplacement, qui peuvent donc s'ajouter aux montants précités. Mais avec un maximum de 2 000 km par an. Pour du transport avec votre propre voiture, vous pouvez être remboursé de 0,346 € par km au maximum. Ce montant vaut du 1er juillet 2017 jusqu'au 30 juin 2018, et est indexé annuellement. On peut également récupérer ses frais de déplacement en train ou à vélo, mais sans dépasser le maximum possible pour la voiture (2 000 x 0,346 € actuellement). Pour les déplacements à vélo, l'indemnité kilométrique pour les revenus 2017, exercice 2018, est de 0,20 €.



1 BÉNÉVOLE SUR 4 A



60 ANS ET PLUS

24 %  
DES BÉNÉVOLES



SONT OCCUPÉS DANS UNE ASSOCIATION SPORTIVE

► Attention : c'est l'organisation pour laquelle vous travaillez en tant que bénévole qui décide si elle vous rembourse ou non vos frais.

### Puis-je cumuler les défraiements si je travaille comme bénévole auprès de plusieurs organisations ?

Oui. Mais les remboursements seront additionnés, et les plafonds ci-dessus s'appliqueront donc à la totalité des activités bénévoles de l'intéressé pendant une année calendrier. Une petite remarque encore : les bénévoles des clubs sportifs font l'objet de règles particulières et les montants sont différents dans leur cas, mais il est n'est pas possible de résumer leur situation ici en quelques lignes. Avant de vous engager comme bénévole dans un club sportif, informez-vous donc des conditions de défraiement. Tant que vous restez dans les limites légales, vos indemnités ne doivent pas être déclarées au fisc. Si vous ne respectez pas les règles, vous perdrez votre statut de bénévole, et vos indemnités seront taxées.

### Vous donnez régulièrement un coup de main à la cafétéria du centre culturel local, et vous renversez du café sur le smartphone d'un visiteur. Etes-vous personnellement responsable du dommage ?

Non. Si une faute d'un bénévole cause un dommage à un tiers, il n'est en principe pas civilement responsable. C'est l'organisation pour laquelle il travaille, le centre culturel en l'occurrence, qui est responsable et doit indemniser le dommage. L'organisation est d'ailleurs tenue de prendre une assurance à cet effet. A l'exception des associations de fait qui ne sont pas chapeautées, et qui n'occupent pas de personnel rémunéré. Elles ne peuvent pas être considérées comme responsables. Outre l'assurance responsabilité civile, une organisation peut prendre des assurances complémentaires, comme pour les dommages corporels couvrant les blessures du bénévole, mais elle n'y est pas obligée. Sachez aussi que vous resterez responsable en cas de faute grave,

comme l'état d'ivresse pendant le travail. Ou encore, s'il s'agit d'une faute légère, mais répétée, pour laquelle vous aviez déjà reçu un avertissement. Idem pour une faute intentionnelle.

### Qu'en est-il de la promesse du ministre Peeters d'autoriser les pensionnés à toucher un revenu complémentaire jusqu'à 1 000 € par mois dès 2018 ?

En octobre de l'année dernière, le ministre Peeters avait annoncé que, à partir du 1er janvier 2018, les travailleurs travaillant à 4/5, les indépendants qui paient des cotisations en activité principale et les pensionnés ne seraient pas taxés sur un revenu complémentaire jusqu'à 1 000 € par mois ou 6 000 € par an, ce qui devrait concerner certaines activités de la vie associative, comme les travaux chez des particuliers ou l'économie de partage. Les médias ont évoqué les bénévoles, mais ceci ne semble pas correspondre au sens strict de la loi. Nous vous tiendrons informés. ■

## Avec Test Achats invest, optimisez vos placements !



- ✓ Des conseils financiers indépendants via un mensuel, un hebdomadaire et un site web.
- ✓ Des outils online pour affiner votre stratégie d'investissement et atteindre vos objectifs de rendement.
- ✓ Des experts pour répondre à toutes vos questions par téléphone



Découvrez gratuitement Test Achats invest pendant 1 mois. Appelez maintenant le 0800.29.329



# Les limites du cash

Danièle Bovy et Ben van Gils



## QUEL MONTANT MAXIMUM PEUT-ON PAYER CASH ?

**Un paiement en liquide ne peut pas excéder 3 000 €.** Si vous devez payer davantage, vous ne pouvez pas régler plus de 10 % en cash. Donc, pour régler l'achat d'un canapé de 4 000 €, vous ne pouvez verser que 400 € en liquide, et le reste avec une carte de crédit, par exemple. Cette règle vaut pour l'achat de biens comme de services (des travaux, par exemple). Il n'est pas permis non plus de payer cash un montant important en plusieurs tranches (l'acompte et le solde, par exemple). Pour une transaction immobilière, on ne peut même strictement rien payer en liquide. Toutefois, le maximum de 3 000 €, instauré en 2014 pour lutter contre le blanchiment et la fraude fiscale, ne s'applique pas aux transactions entre particuliers. On peut donc payer cash l'achat d'une voiture d'occasion de 5 000 €.



## PUIS-JE PAYER UN ACHAT AVEC LE CONTENU DE MA TIRELIRE ?

**Un commerçant a le droit de refuser un paiement de plus de 50 pièces de monnaie à la fois.** Alors, comment se débarrasser d'une grande quantité de pièces ? Vous pouvez vous adresser à votre banque, mais c'est parfois payant. Il y a aussi l'option de la Banque Nationale de Belgique. Vous pouvez y changer gratuitement jusqu'à 5 kilos de pièces de monnaie par mois, en liquide ou par versement sur votre compte bancaire. Si vous apportez plus de 5 kg, on vous réclamera une commission de 2%. La BNB a des agences à Bruxelles, Liège et Courtrai.

## PUIS-JE PAYER AVEC N'IMPORTE QUELLES COUPURES ?

**Il n'y a pas de règle obligatoire. C'est le bon sens qui prime.**

Mieux vaut éviter de payer un tout petit achat (une crème glacée, par exemple) avec un gros billet. Le commerçant est en droit de refuser ce billet. Mais, si vous pensez qu'il s'agit de mauvaise volonté, vous pouvez porter plainte auprès du SPF Economie ([pointdecontact.belgique.be](mailto:pointdecontact.belgique.be)).



## UN COMMERÇANT PEUT-IL REFUSER LES PIÉCETTES EN CUIVRE ?

**Non.** Mais, pour éviter les chipotages avec ces petites pièces, la loi belge autorise les commerçants à arrondir à 0 ou 5 cents le montant payé à la caisse. Dès lors, un montant qui se termine par 1, 2, 6 ou 7 cents est arrondi vers le bas, et un prix se terminant par 3, 4, 8 ou 9 cents est arrondi vers le haut. Les commerçants qui pratiquent ce système doivent afficher un logo spécifique bien en vue à la caisse. La règle de l'arrondi n'empêche pas la clientèle de payer avec des piécettes en cuivre. Dans d'autres pays de la zone euro, comme les Pays-Bas, l'arrondi à la caisse est très courant.

## COMMISSION DE CONCILIATION CONSTRUCTION

# “Un procès est impayable”

Les litiges de construction sont hélas réalité : ponts thermiques, fissures dans le gros-œuvre, infiltrations d'eau... Mieux vaut s'adresser à la Commission de conciliation Construction qu'au tribunal, nous explique Geert Coene.

Nadine Vanhee

Chez Test Achats, nul n'en sait plus sur les litiges construction que Geert Coene. Il préside la Commission de conciliation Construction et est expert juridique chez Test Achats, spécialisé en immobilier.

### **Votre Commission est-elle suffisamment connue du grand public ?**

Les personnes qui ont besoin d'aide finissent bien par trouver le chemin de la Commission. En 2016, nous avons enregistré 3 000 contacts téléphoniques et 800 demandes écrites... Et une campagne ciblée est prévue pour le salon Batibouw. Mais il est vrai que trop peu de gens encore ont suffisamment conscience des avantages qu'il peut y avoir à faire trancher un litige de construction par un expert désigné par notre Commission. Elle existe depuis 2002 déjà. En 2015, elle a été officiellement agréée comme instance ayant compétence pour s'exprimer sur des litiges entre consommateurs et professionnels de la construction, comme alternative à part entière aux tribunaux.

### **Qu'a-t-elle de plus que le tribunal ?**

Le coût, tout d'abord. Au tribunal, si l'on veut la désignation d'un expert judiciaire, il faut avancer entre 1 500 et 3 000 €. Une somme hors de portée de beaucoup, pour une affaire à l'issue incertaine.





**LA COMMISSION  
EST MOINS  
CHÈRE, PLUS  
RAPIDE ET PLUS  
ACCESSIBLE QUE  
LE TRIBUNAL**

A la commission, nous commençons à 242 € par partie, et les frais peuvent se limiter à cela si le litige peut être tranché à l'issue d'une première visite de l'expert sur les lieux. Ce qui a été le cas dans la grande majorité des cas en 2016. Si un examen complémentaire s'impose, cela implique des frais supplémentaires, mais il faudra alors établir un devis qui devra être approuvé par le demandeur. Si nous pouvons maintenir les frais à ce bas niveau, c'est parce que nos experts se limitent au cœur de l'affaire, sans charges administratives superflues. À la Colruyt, donc, sans fioritures.

Ensuite, la rapidité. En règle générale, un affaire judiciaire prend énormément de temps : attendre un à deux ans n'a rien d'exceptionnel en première instance. Souvent à cause de toutes sortes d'artifices de procédure. A la Commission un litige doit être résolu dans les six mois. En 2016, trois mois ont même suffi dans près de 70 % des cas ! Enfin, l'accessibilité. Les consommateurs ont peur de s'adresser au tribunal. Alors que la Commission est très accessible : il n'y a qu'un minimum de formalités, et un avocat n'est pas indispensable. Mais elle est, et reste, une instance extrajudiciaire. On peut traîner quelqu'un devant le tribunal, mais on ne peut obliger personne à comparaître devant la Commission.

### **Qu'entendez-vous par là ?**

Les parties doivent avoir accepté par écrit la compétence de la Commission. De ce fait, ils marquent leur accord pour qu'une d'elles porte le litige devant la Commission. La Commission est une instance neutre, aucune des parties n'a à craindre un manque d'objectivité de sa part. Test Achats y défend les intérêts des consommateurs, alors que les entrepreneurs et les architectes sont représentés par leur organisation professionnelle. Bien sûr, il n'est pas toujours évident de convaincre la partie adverse de se présenter devant la Commission une fois que le litige a éclaté. Mais cela n'a rien d'impossible. En 2016, ce fut le cas pour deux affaires sur trois.

Dans les autres cas, l'accord existait déjà avant le conflit, en vertu d'une clause insérée dans le contrat avec l'entrepreneur et l'architecte.

### **Traitez-vous tous les litiges de construction ?**

Non, la plainte doit porter sur un ou plusieurs défauts dans le projet de l'architecte ou dans l'exécution des

travaux. Et, généralement, il y a différents problèmes. En matière de gros-œuvre, ce peut être des fissures, des ponts thermiques, la mauvaise finition de la maçonnerie. Très souvent, les toits présentent des problèmes d'étanchéité. Il y a aussi d'innombrables dossiers d'infiltration d'eau avec des dégâts aux plafonnages. Depuis peu, la Commission traite également des dossiers de mitoyenneté et de dommages causés par les travaux à un immeuble adjacent. La Commission ne pourra donc pas vous venir en aide si vous estimez que les honoraires de l'architecte sont exagérés, ou que les factures de votre entrepreneur sont excessives (sauf si un conflit technique est à la base du problème).

### **Comment se déroule la conciliation ?**

Nous désignons un expert qui se rend chez le consommateur. Sur place, il tente de concilier les points de vue, et il remet un rapport aux deux parties. Cette conciliation aboutit le plus souvent, ce qui signifie que les parties sont satisfaites des experts et de leurs solutions. Un bon compromis est évidemment préférable à un bon procès. Nous avons à disposition 250 personnes qui ont suivi chez nous une formation d'expert-conciliateur. Chacun est spécialisé dans telle ou telle technique de construction, avec au moins 10 ans d'expérience dans cette branche. En 2016, c'était trois fois sur quatre un architecte ou un ingénieur. Dans les autres cas, c'était un entrepreneur, généralement pour de simples problèmes d'exécution, comme la toiture, des panneaux solaires...

### **Et si la conciliation échoue ?**

Au départ, les deux parties se sont engagées à accepter que le rapport de l'expert soit contraignant. Même s'il ne s'agit pas d'une décision judiciaire, si l'une des parties se pourvoit ensuite en justice, elle reste liée par le rapport, et elle ne demandera généralement pas de nouvelle expertise, ce qui accélérera considérablement la procédure. Donc, même s'ils n'aboutissent pas à une conciliation, les efforts n'auront pas été consentis en vain.

### **Un conseil, pour conclure ?**

Si vous comptez construire, mieux vaut prévoir expressément, dans le contrat avec l'architecte et l'entrepreneur, la compétence de la Commission de conciliation Construction. ■

[www.constructionconciliation.be](http://www.constructionconciliation.be)

# Plaider contre les amendes excessives

Prendre le train sans titre de transport valable, c'est s'exposer à une amende. Justifiée, d'accord, mais souvent disproportionnée. Avec les bons arguments, un juge de paix pourra la réduire.

Danielle Drykoningen et Paul Nies

**M**onsieur X., d'Anvers, est abonné au train depuis 2009 mais, à cinq reprises en quatre ans, il a oublié le document.

Raison suffisante pour que la SNCB cite le voyageur distrait devant le juge de paix, pour exiger le prix des cinq trajets, majoré d'une indemnité de 200 € par voyage, comme prévu dans les conditions de transport. Mais le juge se montre très clair : Monsieur X. ne doit pas payer le prix des voyages, mais seulement des frais administratifs, soit 12,50 €. Et la SNCB devra payer les frais de justice.

Mais il y a aussi l'affaire de Monsieur M., de Genk. Entre décembre 2011 et novembre 2015, il est pris 5 fois à voyager en train sans billet, et ne paie jamais les indemnités qu'on lui réclame. Ici, toutefois, le juge accède en partie à la demande de la SNCB (prix du billet + chaque fois une amende de 200 €) : Monsieur M. est condamné à payer les billets, plus une indemnité de 40 € par parcours illégal.

A Fontaine-l'Évêque, Monsieur P. a dû payer plein pot : ses trois voyages sans titre de transport valable lui ont bel et bien coûté le prix de trois billets, plus une amende de 200 € par voyage.

Voilà donc trois cas similaires, avec chaque fois une issue différente. Parfois, le juge considère les amendes SNCB comme

excessives, parfois pas. Sur base de quelles considérations ? Et quels arguments peut-on éventuellement faire valoir pour ramener les amendes à des proportions plus raisonnables, voire pour faire pardonner totalement sa distraction ?

## Des frais pas si élevés

La première question essentielle qui peut se poser est : la règle invoquée par la SNCB est-elle une "clause abusive", et donc nulle et non avenue ? C'est une disposition du Code de droit économique, qu'on peut éventuellement faire jouer quand l'indemnité dépasse "manifestement l'étendue du préjudice susceptible d'être subi par l'entreprise" (art. VI. 83, 24° CDE). Cette disposition peut être invoquée dans la mesure où la SNCB justifie son amende de 200 € par trajet illégal en raison du "coût considérable impliqué par la gestion de ce



**LES DÉCISIONS DU JUGE DE PAIX PEUVENT ÊTRE TRÈS DIFFÉRENTES. PARFOIS, L'AMENDE EST ANNULÉE, PARFOIS ELLE EST CONFIRMÉE**



type de dossiers et des actions en justice qu'ils entraînent". Les décisions des juges de paix à ce sujet sont très divergentes. Le juge de Fontaine-l'Évêque a considéré comme justifiée l'indemnité de 200 €. Mais un juge de paix de Liège n'a réclamé que 10 % du prix du billet à titre de compensation des frais de dossier.

On peut également invoquer la "clause abusive" quand une indemnité est réclamée au consommateur fautif, sans qu'une indemnité équivalente soit prévue pour l'entreprise qui n'exécute pas ses obligations. En effet, l'indemnité accordée par la SNCB en cas d'annulation ou de

retard de trains n'est pas du tout du même ordre de grandeur.

Certains juges estiment que ces règles ne peuvent être invoquées que si l'on dispose d'un titre de transport valable, et qu'on est donc effectivement lié par contrat avec la SNCB. A tort selon nous : les règles doivent être respectées, même en l'absence de titre de transport.

### Proportionnel ou pas ?

On peut encore compléter sa plaidoirie en invoquant le principe de proportionnalité, qui figure dans les "principes de bonne administration" que les services publics, et donc aussi la SNCB, doivent respecter. C'est sur cette base, par exemple, que le juge de paix de Genk a considéré qu'il existait un déséquilibre excessif entre la sanction de la SNCB et le but qu'elle poursuit (couverture des frais et effet dissuasif). Ce juge a également fait la comparaison avec l'indemnité forfaitaire réclamée à Genk en cas de non-paiement d'une amende de circulation, soit 15 € seulement. Dans le cas de Monsieur X, le juge a fait valoir que la SNCB

pouvait très facilement constater qu'il possédait un abonnement de train valable.

Autre argument parfois invoqué : le fait que le voyageur ne connaît pas les conditions de transport, qu'il ne les a jamais acceptées, et qu'on ne peut donc pas les lui appliquer sans autre forme de procès. Un juge de paix de Tournai y a notamment fait référence dans son jugement.

### Soyez votre propre avocat

Il n'est bien sûr pas question de tolérer le resquillage. Mais de bons arguments pourront peut-être convaincre le juge de paix d'annuler (en partie) la forte amende sanctionnant un oubli ou une distraction. L'assistance d'un avocat peut se révéler utile, mais il y a de fortes chances que ses honoraires dépassent ce que rapporterait une réduction de l'amende. Avec les arguments exposés ci-dessus, vous pourrez plaider vous-même votre cause.

Vous êtes en litige avec la SNCB pour un problème de titre de transport ? N'hésitez pas à le signaler sur notre boîte à plaintes, à l'adresse [www.testachats.be/plainte](http://www.testachats.be/plainte). ■



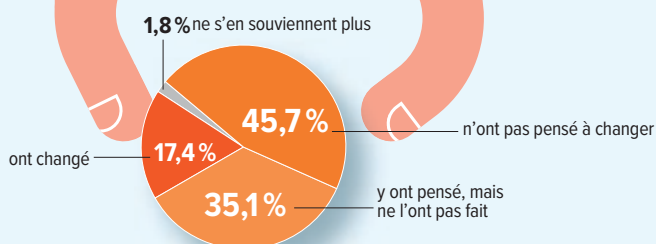
illustration : Hanz Boeykens

## Pas de titre de transport ? Ce que dit le règlement

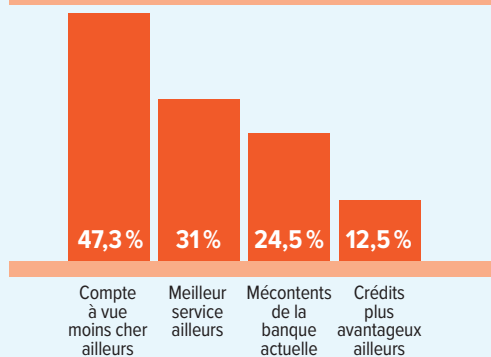
- Si vous montez dans le train sans billet (parce que vous êtes arrivé juste à temps, par exemple), vous devez l'acheter à bord, avec un supplément de 7 €. S'il n'y avait pas de guichet ouvert dans la gare, et pas de distributeur automatique (en état de marche), vous pouvez ensuite réclamer le remboursement de ce supplément.
- Si vous avez oublié votre abonnement, vous pouvez acheter un billet à bord, au tarif à bord (billet + 7 €). Il vous sera intégralement remboursé, sur présentation de votre abonnement à un guichet dans les 14 jours. Mais, souvent, l'employé établira un "constat d'irrégularité", qui vous dispense de payer à bord, à condition de présenter votre abonnement ultérieurement.
- Si vous refusez de prendre un billet à bord, ou si vous n'allez pas présenter votre abonnement, vous êtes passible d'une amende de 75 €, qui grimpe à 225 € après 14 jours.

# N'ayez plus peur de changer de banque

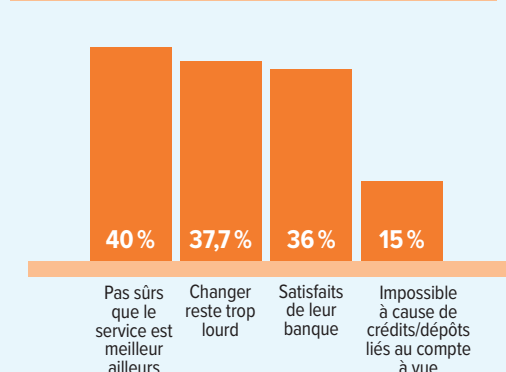
Qui a ou n'a pas changé de banque ?  
(les 5 dernières années)



Motifs de ceux qui ont changé



Motifs de ceux qui n'ont pas changé



Rester fidèle à sa banque toute une vie, cela ne va plus de soi. Tant mieux ! Pourtant, changer de banque fait encore peur. Une procédure existe. Elle sera facilitée dès février.

Danièle Bovy, Sophie Fluyt et Sebastian Stevering

Plusieurs commentaires issus de notre enquête menée en septembre dernier, pour laquelle plus de 1 000 de nos membres ont répondu à un questionnaire en ligne, sont éclairants quant à la déception de certains face aux services offerts par leur banque. L'un de vous nous a déclaré que sa "banque habituelle ne semble accorder aucune importance à la fidélité de ses clients, alors qu'elle fait des efforts manifestes pour en acquérir de nouveaux". Un autre s'interroge : "Pourquoi tout doit-il se faire en ligne ? Le contact personnel règle tellement de problèmes". Enfin, l'un de vous se désole du "manque sur le plan humain". Vous êtes d'ailleurs nombreux à avoir l'impression de n'être devenus qu'un simple numéro de client, et à regretter la digitalisation croissante des services au détriment des contacts personnels en agence, voire même par téléphone.

### Clients très statiques

Mais un autre constat a également attiré notre attention : peu d'entre vous prennent l'initiative de changer

d'organisme bancaire malgré le fait que vous n'en soyez pas satisfaits. En effet, alors que les 4 grandes banques classiques, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC (CBC dans une moindre mesure) obtiennent dans l'ensemble de mauvaises appréciations, elles représentent plus de 50 % de vos réponses. Nous avons donc voulu comprendre pourquoi autant de personnes, se disant déçues de leur banque, leur restent aussi fidèles.

### Ceux qui n'ont pas changé

Quelque 80,8% des répondants à notre enquête n'ont pas changé de banque, même si 35% ont envisagé de le faire. Pourquoi n'ont-ils donc rien fait ?

Plusieurs justifications étaient possibles, la plus fréquente (pour environ 63 % des répondants) est que la démarche serait trop compliquée, ou trop longue, ou encore source d'ennuis et de frais. Certains pensent également que l'herbe n'est pas plus verte ailleurs (40 % d'entre eux). Enfin, il y a tout de même ceux (36 % des répondants) qui se disent tout à fait satisfaits de leur banque actuelle. C'est souvent l'excellente relation avec le personnel qui est mise en avant, ou la gratuité.

### Produits liés

Une autre réponse intéressante est celle des 15 % des clients qui précisent qu'ils ne souhaitent pas changer, car ils ont, auprès de la même banque, des produits (crédits, assurances, etc.) liés à leur compte à vue. Il n'est donc pas commode d'y mettre fin. En effet, dans ce cas, les difficultés administratives justifient peut-être leur fidélité.

Soyez également prudents si vous avez des investissements. En effet, les comptes d'épargne et les comptes titres nécessitent généralement la tenue d'un compte à vue de référence et les changer de banque occasionne souvent des frais ou la perte de primes. Nous nous sommes toujours opposés à ces pratiques de produits liés très répandues qui

limitent considérablement la liberté du consommateur.

### Ceux qui ont changé

Au sein de notre échantillon, 17 % des répondants ont effectivement changé de banque au cours des 5 dernières années. Leur motif principal est économique (moins de frais ailleurs, meilleur taux d'intérêt, promotions ciblant les nouveaux clients, bonus), que ce soit pour un compte à vue moins cher ou gratuit, ou pour pouvoir contracter dans la nouvelle banque un crédit à de meilleures conditions, voire obtenir un meilleur rendement de ses investissements.

Près des trois quarts des répondants qui ont changé étaient clients de l'un des 4 grands organismes (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC/CBC). Et ils sont 41 % à avoir transféré leur compte chez Argenta, Deutsche Bank ou Keytrade, nos 3 Maîtres-Achats en matière de compte à vue. Ces banques offrent effectivement des comptes gratuits (carte de crédit comprise).

Notre comparateur démontre les grands écarts de coûts qui peuvent exister entre les différents organismes bancaires. Nous vous encourageons donc à le consulter sur [www.testachats.be/comparercompteaveu](http://www.testachats.be/comparercompteaveu) et à changer de banque en fonction de ce critère. Ce qui est une excellente manière d'influer sur la concurrence et de faire diminuer les frais.

### Problèmes rencontrés

Les témoignages de ceux qui ont franchi le pas sont assez positifs : 68 % n'ont rencontré aucun problème. Toutefois, 11 % de ceux qui ont changé de banque se sont dits globalement insatisfaits du processus. Nous estimons que ce pourcentage est malheureusement encore trop élevé.

Lorsque des difficultés sont survenues, elles concernaient le plus fréquemment des soucis dans l'exécution des ordres de paiements (ordres permanents, domiciliations ou autres versements). Les deux reproches qui viennent

### VOS CRAINTES FACE AU CHANGEMENT DE BANQUE



L'herbe est-elle vraiment plus verte ailleurs ?



Peur d'oublier des contacts auxquels je dois faire des paiements ou qui doivent m'en faire.



Si je change de banque, je dois changer mon numéro de compte. Je ne veux pas.



Je perdrais l'accès à 10 ans d'historique ou d'extraits.



Je ne fais pas confiance aux banques et je ne sais pas laquelle choisir.

► ensuite sont la durée trop longue de la procédure de changement et le manque de coopération de la banque quittée.

#### Service de mobilité interbancaire

Le service de mobilité interbancaire est un service offert par la plupart des banques. Il facilite les démarches inhérentes au transfert de votre compte à vue. Vous avez le choix d'y avoir recours ou non. À partir du 1<sup>er</sup> février 2018, ce service sera encadré par une loi et élargi à toutes les banques.

Actuellement, vous devez vous charger vous-même d'avertir les personnes et organismes qui font des versements entrants récurrents. Vous devez également avertir les fournisseurs auxquels vous avez accordé une domiciliation.

#### Qu'est-ce qui changera ?

Quand vous déciderez d'avoir recours à ce système, vous donnerez mandat à votre nouvelle banque d'entreprendre la plupart des démarches. Plusieurs nouveautés sont prévues. L'ancienne banque devra, par exemple, fournir à la nouvelle toutes les informations relatives aux virements entrants récurrents (salaires, allocations, mutuelle...), aux domiciliations (énergie, téléphonie, abonnements), ainsi qu'aux ordres permanents qui ont été effectués au cours des 13 derniers mois.

La nouvelle banque devra avertir les créanciers bénéficiaires de domiciliations et les payeurs de versements récurrents du changement. Quant à vous, vous serez chargé de fixer le jour où le basculement de l'exécution des ordres d'une banque à l'autre devra se faire.

#### Conserver son n° de compte

D'après vos témoignages, vous êtes nombreux à ne pas vouloir changer de banque par crainte que l'un de vos créanciers ou débiteurs plus occasionnels ne soit pas averti, et que, par conséquent, des transactions se perdent. La solution serait pourtant simple : la possibilité de conserver son numéro de compte (comme l'on conserve son numéro de téléphone lorsqu'on change de fournisseur). À cette demande, il y a une nette résistance du secteur qui invoque des problèmes



### MALGRÉ VOTRE INSATISFACTION, PEU D'ENTRE VOUS PRENNENT L'INITIATIVE DE CHANGER DE BANQUE

techniques. Mais cette revendication est partagée par la plupart des associations de consommateurs européennes, et nous continuerons à pousser dans ce sens.

#### Avant de clôturer votre compte

Si vous êtes sur le point de sauter le pas, soyez attentif aux quelques points suivants.

Si vous avez la faculté de descendre en négatif sur votre compte à vue ou si une ouverture de crédit y est liée, vous devrez en principe apurer votre dette avant de pouvoir le clôturer.

Nous vous recommandons également d'attendre d'avoir pris possession de vos nouvelles cartes de débit, et éventuellement de crédit, avant de clôturer l'ancien compte et de couper vos cartes (au travers de la puce).

Veillez enfin à avoir imprimé ou téléchargé toutes les données utiles liées à votre historique bancaire, car lorsque vous n'aurez plus votre carte de débit, vous ne pourrez plus consulter vos extraits, vos attestations, etc.

Nous resterons très attentifs à la mise en œuvre concrète de ce service de mobilité interbancaire, et nous vous tiendrons bien entendu informés de son évolution. ■

#### PLUS D'INFO

TROUVEZ LE COMPTE À VUE

qui vous convient sur [www.testachats.be/comparercompteavue](http://www.testachats.be/comparercompteavue)



# DE LA PETITE AUTO À LA GRANDE OMNIUM



Choisissez le profil qui vous correspond et calculez combien coûtera votre assurance auto.

PLUS D'INFO SUR [WWW.TESTACHATS.BE/ASSURANCEAUTO](http://WWW.TESTACHATS.BE/ASSURANCEAUTO)

# Le prix du

Confier la recherche d'un locataire et/ou la gestion du bien à un agent immobilier ? Pourquoi pas, si vous ne vous sentez pas de taille à le faire vous-même. Et si vous êtes prêt à lui céder 1 mois de loyer pour la recherche d'un locataire et 10 % du loyer pour la gestion du bien.

Anne Moriau et Isabelle Nauwelaers

**S**i vous possédez un appartement ou une maison que vous souhaitez mettre en location et que vous avez le temps, l'envie et l'assertivité nécessaires pour vous occuper vous-même de tout, tant mieux. Vous serez ainsi seul maître à bord et vous n'aurez aucun intermédiaire à rémunérer.

Mais si vous habitez fort loin du bien, ou que vous n'avez ni le temps, ni

l'envie d'assumer vous-même le travail et les soucis liés à la location, confier la recherche d'un locataire et/ou la gestion locative de votre bien à un professionnel est pratique.

Nous avons mené une petite enquête sur le terrain pour avoir une idée de la manière dont cela se passe en pratique et si les contrats proposés par les agences immobilières sont corrects.

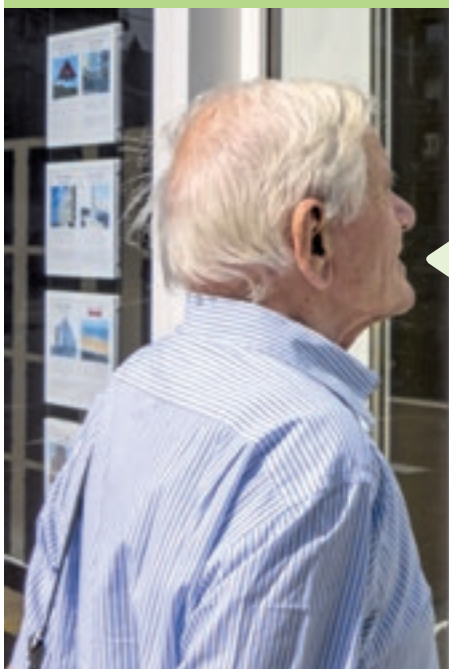
## Ce que l'agence fait

Vous pouvez confier deux missions à l'agence immobilière.

D'une part, une mission purement d'intermédiaire, à savoir *la recherche d'un locataire* et tout ce qui y est lié : placer des petites annonces et/ou des affiches, organiser les visites du bien, rédiger le contrat de bail, éventuellement négocier avec le candidat-locataire (sur les modalités de la location, voire le montant du loyer si vous le mandatez pour ce faire), voire même signer le contrat de bail en votre nom.

D'autre part, que vous ayez ou non fait appel à l'agence pour la recherche du locataire, vous pouvez lui demander de s'occuper de *la gestion de la location*. Vous définissez avec elle l'étendue précise de sa mission. Elle peut s'occuper tant des aspects administratifs et financiers

## NOTRE COUP DE SONDE AUPRÈS DE CINQ AGENCES



Notre enquêteur, un octogénaire bon pied bon oeil, a contacté 7 agences proches de chez lui : "Je vais partir en résidence-service et je voudrais mettre mon appartement en location sans devoir me soucier de quoi que ce soit. Je cherche donc une agence qui s'occuperait de la mise en location mais aussi de la gestion par la suite. Pouvez-vous m'aider ?". Deux agences n'effectuent pas ce type de mission mais les cinq autres ont donné suite à la demande.

APPARTEMENT  
80 M<sup>2</sup> DANS UN BEAU  
QUARTIER DE  
BRUXELLES.  
2 CHAMBRES,  
3E ÉTAGE, GARAGE.

# confort

que du point de vue technique. Par gestion administrative, on entend : vous représenter lors des assemblées générales de la copropriété et dans les contacts avec le syndic de l'immeuble, faire établir le Certificat de Performance Energétique, envoyer des rappels au locataire s'il ne paie pas le loyer, etc. La gestion financière concerne bien sûr le loyer (l'encaisser puis vous le rétrocéder après déduction de sa commission, l'indexer,...) mais aussi contrôler les comptes de la copropriété, établir le décompte des charges à payer par le locataire, etc. Et, en ce qui concerne les aspects techniques, vous pouvez lui demander de faire entretenir et contrôler la chaudière, de faire ramoner la cheminée, de faire procéder aux petits travaux, etc. Il est bien sûr essentiel de coucher noir sur blanc dans le contrat l'étendue précise de sa mission.



## LES AGENTS DOIVENT ÊTRE AGRÉÉS PAR L'INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS. ASSUREZ-VOUS QUE LE VÔTRE L'EST

### Bien savoir à quoi l'on s'engage

Est-il intéressant pour vous de passer par une agence ? Impossible de répondre à cette question, tant les inconnues sont nombreuses. Ce qui est certain, c'est ce que le recours à l'agence vous coûterait.

La rémunération de l'agence chiffre vite. Si le loyer du bien s'élève par exemple à 800 €, comptez généralement 800 € de commission pour trouver un locataire, et

environ 100 € par mois pour la gestion. Soit de l'ordre de 1 200 € par an en cours de bail, et 2 000 € s'il y a un changement de locataire. A vous de voir si votre tranquillité d'esprit est à ce prix.

Si vous estimez que oui, assurez-vous avant tout que l'agent immobilier à qui vous comptez faire appel est bien agréé par l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI). Cet agrément est obligatoire mais certains ne l'ont pas et exercent de ce fait en toute illégalité, sans la moindre formation et/ou sans assurance de responsabilité professionnelle.

D'autre part, avant de signer un contrat, vérifiez à l'aide de notre check-list en page suivante s'il correspond totalement à vos souhaits et si la mission que vous confiez à l'agent ne va pas plus loin ou moins loin que ce que vous souhaiteriez.

Bien sûr, le contrat n'est pas tout. ►

## LES CHIFFRES

**RENDEZ-VOUS** Les cinq agents se sont présentés dans la semaine chez l'enquêteur.

**DURÉE DU RENDEZ-VOUS** Environ 1 h. Les cinq agents ont suggéré de faire d'abord des travaux (nouvelles cuisines et salle de bains, parquet). Deux ont dit qu'à défaut de ces travaux, ils n'étaient pas intéressés par la mission. Un autre déconseillait carrément de louer vu le coût des travaux, et conseillait de vendre l'appartement en l'état.

**LOYER PROPOSÉ** 750 à 850 € dans l'état actuel mais 925 à 1000 € si des travaux étaient effectués.

**COMMISSION POUR TROUVER UN LOCATAIRE** Dans les cinq cas, 1 mois de loyer + TVA.

**COMMISSION DE GESTION** Varie selon l'agence : 10 % du loyer TVAC; 10 % du loyer + TVA; 8% + TVA; parfois avec un min. de 100 €, etc. Et tous facturent à part certaines prestations (suivi de travaux, p. ex.).

**DURÉE DE LA MISSION** Maximum 6 mois pour la recherche de locataire. Pour la gestion : 1 an, 3 ans ou durée indéterminée.

## LES CONTRATS

Notre enquêteur a obtenu sans difficultés tous les contrats "pour pouvoir les lire à tête reposée avant de signer".

L'un d'eux ne comporte pas la clause de rétractation, pourtant obligatoire.

Tous prévoient l'exclusivité pour la recherche d'un locataire.

Tous prévoient aussi leur reconduction tacite.

La plupart sont très vagues sur la manière concrète dont l'agence va mener la recherche d'un locataire (p. ex., "placement d'annonces", sans préciser où, comment, etc.).

Plusieurs stipulent que les litiges éventuels seront traités par la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation. Nous n'avons rien contre le traitement des litiges en dehors des tribunaux mais il n'est pas normal d'y obliger les propriétaires, d'autant que cet organisme n'est pas reconnu par le SPF Economie comme "Entité qualifiée" pour le traitement extrajudiciaire des litiges. Nous déconseillons donc pareille clause.

### NOS CONSEILS

#### A quoi faire attention ?

Avant de signer un contrat avec un agent immobilier, lisez soigneusement le document en veillant à ce que les points suivants soient bien précisés :

- **Identification précise** du bien à louer/gérer, de l'agent et de vous-même.
- **Nature et étendue précises de sa mission.** Si mission d'intermédiaire : uniquement présenter des candidats locataires ? négocier le loyer (le cas échéant, dans quelle fourchette) ou les modalités de la location ? signer le contrat de bail en votre nom ? Si mission de gestion : négocier avec le locataire (plan de paiement d'arriérés de loyer, p. ex.) ? faire réaliser des travaux ? agir en justice en votre nom ?
- **Exclusivité ou pas ?** S'il a l'exclusivité, vous ne pouvez pas trouver de locataire par vous-même, ou vous devez de toute façon payer la commission.
- **Délai de rétractation** : 7 jours ouvrables si le contrat a été signé à l'agence, 14 jours s'il a été signé ailleurs (par exemple chez vous, comme cela arrive souvent).
- **Durée de la mission et modalités de résiliation.** P. ex., devez-vous payer une indemnité si vous vendez la maison ? Si l'agent a l'exclusivité, sa mission d'intermédiaire pour trouver un locataire ne peut pas dépasser 6 mois.
- **Reconduction tacite ?** Si oui, cela doit être mentionné en gras et dans un cadre sur la première page du contrat.
- **Information** sur l'avancement de sa mission : fréquence (au moins 1 fois par mois, selon la loi) et manière dont l'agent vous tiendra informé.
- **Montant de la commission**, tous frais et taxes compris. Et liste de ce qui peut être facturé séparément (état des lieux, p. ex.)
- **Date et lieu** précis où le contrat a été signé. Vous devez obligatoirement compléter ces mentions à la main. Attention de ne pas mettre p. ex. que le contrat a été signé à l'agence si ce n'est pas le cas, car cela diminuerait le délai de rétractation.
- **Indemnité** éventuelle à verser à l'agent si, dans les 6 mois après la fin de sa mission, vous louez le bien à une personne qui avait été en contact avec lui.

► Il est notoire que tous les agents immobiliers ne sont pas aussi actifs ou scrupuleux les uns que les autres. Essayez donc dans la mesure du possible de vous baser sur le bouche-à-oreille pour choisir un bon agent.

#### Louer via une Agence immobilière sociale ?

Plutôt qu'une agence immobilière classique, vous pouvez faire appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS). Ces agences ont été créées pour pallier la grande insuffisance de logements sociaux

publics. Elles cherchent sur le marché privé des logements qu'elles proposent ensuite à des personnes en situation précaire, et jouent les intermédiaires entre les propriétaires et les locataires.

En tant que propriétaire, vous ne devez vous occuper de rien. L'AIS se charge de tout, absolument tout : trouver un locataire (vous n'avez pas voix au chapitre et ne pouvez donc pas refuser une personne au profil difficile), état des lieux et assurances, réparations locatives, litiges avec le locataire, etc.

Et, surtout, elle vous garantit le

paiement du loyer pendant toute la durée du bail ainsi que la restitution du bien en bon état. C'est donc elle qui prend en charge les éventuels défauts de paiement et dégâts locatifs. Vous n'avez même aucun contact direct avec le locataire, tout passe par l'AIS.

Tout cela a bien entendu un coût. L'AIS ne demande pas de commission mais vous devez vous contenter d'un loyer moindre que celui que vous pourriez obtenir sur le marché privé (de l'ordre de 20 % de moins). Et le bien doit répondre aux exigences de sécurité, salubrité et habitabilité, ce qui n'est pas toujours évident pour des biens plus anciens.

Alors, intéressant ou pas ? Du point de vue financier, on pourrait dire que cette formule s'apparente à un placement sans risque à long terme. Sans risque, mais donc moins rémunérateur que ce que rapporte une location ordinaire lorsque tout se passe bien.

Pour les appartements ou maisons récents situés dans un beau quartier, qui sont généralement faciles à louer et pour lesquels vous pouvez espérer un loyer élevé et pas de vide locatif, le recours à une AIS ne se justifie pas spécialement.

Mais pour des biens en moins bon état ou situés dans des quartiers plus difficiles, cette formule est à envisager, surtout si vous privilégiez la sécurité. Ou encore si la recherche de profit maximum n'est pas votre objectif premier et que vous voulez que des personnes en situation précaire puissent se loger à un prix abordable, tout en ne prenant vous-même pas de risque. ■

#### PLUS D'INFO

Vous trouverez sur notre site internet plusieurs dossiers abordant différents aspects de la location, des contrats-types de bail, ainsi qu'un module permettant de calculer l'indexation de loyer : [www.testachats.be/logement](http://www.testachats.be/logement)

Pour vérifier si l'agent immobilier est agréé : [www.ipi.be](http://www.ipi.be)

## Faut-il investir dans les valeurs qui grimpent en flèche ?

*"J'aimerais bénéficier des hausses impressionnantes du Bitcoin pour y investir une part de mon capital, est-ce une bonne idée ?" nous demande l'un de nos membres. À notre avis, ce type de placement est, par nature, à risque (très) élevé. Surtout si, en plus, on a affaire à une bulle spéculative. Vous pourriez tout perdre. Prudence !*

L'histoire du Bitcoin est, de fait, très emblématique: un placement financier promis à de nouveaux sommets, un sujet largement commenté dans les médias et, maintenant, des petits épargnants qui se mettent à acheter pour eux-mêmes des Bitcoins, dans l'espoir d'un gain rapide... Tous les ingrédients sont réunis pour former ce que l'on appelle, dans le jargon, une bulle spéculative. C'est-à-dire un emballement des marchés lié non plus à la valeur réelle d'un produit, mais à l'engouement qu'il suscite. Plus on veut l'acheter, plus son prix grimpe. Or, qui connaît la valeur

réelle du Bitcoin ? Et aujourd'hui, même si derrière cette monnaie virtuelle se cache une technologie prometteuse, qui peut prévoir quel sera son avenir ? Peut-être le Bitcoin vaudra-t-il 100 000 € dans quelques années, comme l'affirment certains. Peut-être qu'il n'en vaudra plus que 100... Vous l'aurez compris, nous ne vous conseillerons pas de miser vos économies sur un tel produit. Qu'il s'agisse du Bitcoin ou d'une autre valeur "tendance". C'est trop dangereux. Mais comment ne pas se laisser tenter ? Avant tout en gardant la tête froide.

Nos conseils

### 1. Renseignez-vous sur les raisons de cette montée en flèche.

Quels sont les faits sur lesquels repose cette hausse ? Mieux vaut se fier à une analyse experte et indépendante – comme celle de Test Achats invest – qu'aux commentaires (non-vérifiés et souvent orientés) qu'on trouve sur internet. Si la hausse n'est pas justifiée, mieux vaut

vous abstenir : le produit est trop cher et éminemment risqué. Si elle l'est, vous pouvez passer à l'étape suivante.

### 2. Déterminez un niveau de risque acceptable.

Une valeur qui s'envole et gagne 20 à 30 % peut tout aussi bien chuter d'autant demain.

### 3. Décidez du délai de cet investissement.

À court ou à long terme ? Le gain à court terme est impossible à déterminer. Mieux vaut toujours investir à long terme pour que les bonnes années puissent compenser les mauvaises.

### 4. Ne jouez pas à acheter et revendre en fonction des fluctuations des cours.

La majorité des investisseurs qui s'y risquent perdent beaucoup d'argent.

### 5. Ne placez que 5% de votre capital sur un seul produit.

Et ce, même si vous pensez qu'il s'agit de l'investissement du siècle !

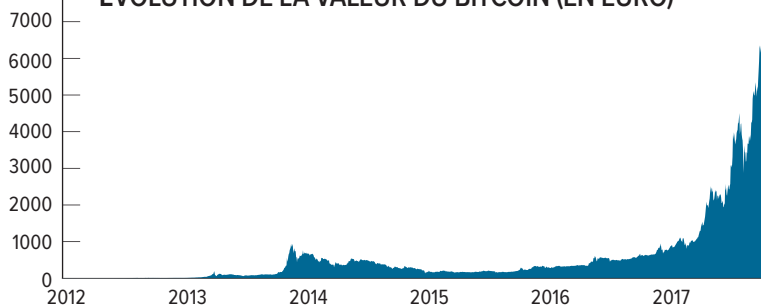
### CRÉEZ VOTRE PORTEFEUILLE MAINTENANT

Pour suivre l'évolution de vos placements, rendez-vous sur [www.testachats.be/invest](http://www.testachats.be/invest)

### C'EST QUOI UN BITCOIN ?

Le Bitcoin est une monnaie électronique, indépendante, qui fonctionne de manière décentralisée et sans avoir besoin d'une banque ni pour les transactions ni pour créer de nouveaux Bitcoins. Ceux-ci sont générés à un rythme déterminé et – du moins jusqu'à présent – en quantité limitée. Cette monnaie acceptée comme moyen de paiement dans un nombre croissant de sites marchands, suscite de plus en plus la convoitise des spéculateurs, qui espèrent gagner rapidement de l'argent, grâce à la hausse du cours.

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU BITCOIN (EN EURO)



Le cours du Bitcoin sort clairement, comme on le voit ici, de ce que l'on peut considérer comme une évolution "naturelle". Des hausses d'une telle ampleur peuvent cacher une bulle spéculative.

# Succession : ce qui

Si penser à l'avenir de votre patrimoine fait partie de vos bonnes résolutions, sachez que de nouvelles règles entrent en vigueur en septembre 2018. Pour les donations, si vous voulez maintenir les anciennes règles, prenez contact avec votre notaire.

Jean-François Biernaux et Muriel Hertens

## LE CALCUL DES DONATIONS

### AUJOURD'HUI

Une donation est considérée comme une avance sur l'héritage. Ça veut dire qu'au moment de partager la succession, on tient compte des donations que vous aurez reçues et qui sont déduites de votre part. Pour la donation d'argent ou d'objet, on se base sur sa valeur au moment du don, qu'il ait été fait longtemps ou non avant le décès.

Par contre, si c'est un immeuble qui a été donné, on tient compte de la plus-value de cet immeuble.

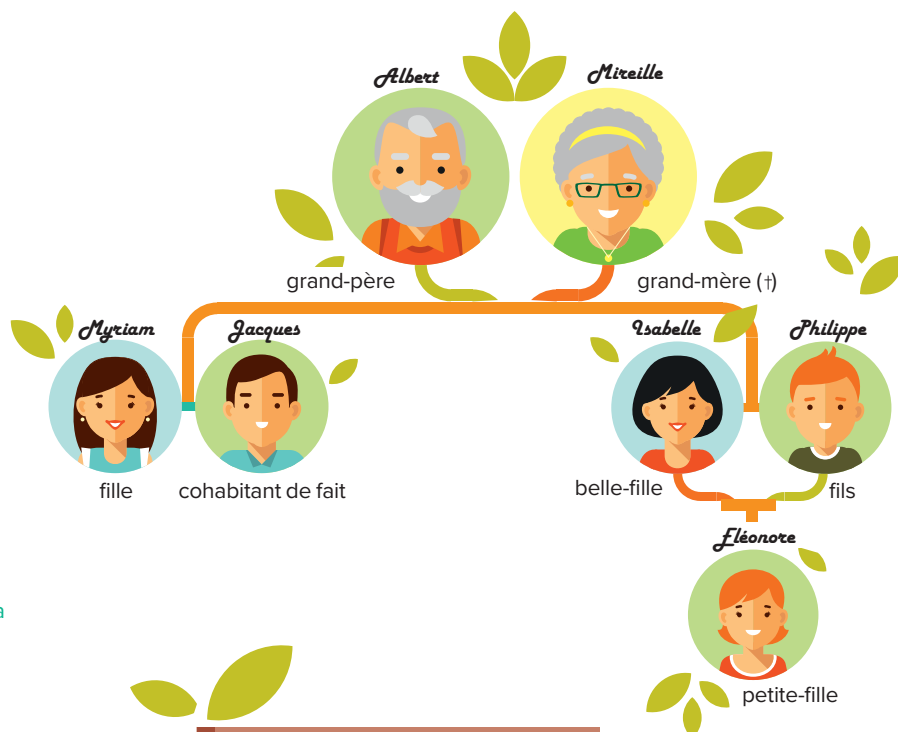
Imaginons qu'en septembre 2000, Albert, le grand-père, donne 75 000 euros à Myriam, sa fille. Pour équilibrer, en septembre 2017, il donne 75 000 euros à Philippe, son fils. Lors du calcul, on estime que chacun a eu la même somme.

Imaginons maintenant que la même année, en 2000, Philippe reçoit un terrain à bâtir de 75 000 euros et Myriam l'équivalent en argent, le décompte est bien différent. Comme le terrain de Philippe a doublé de valeur et qu'il vaut 150 000 euros aujourd'hui, on considère qu'il a reçu 150 000 euros alors que Myriam n'a reçu que 75 000 euros. Lors de la succession, Myriam recevra donc plus que son frère.

### BIENTÔT

On ne tiendra plus compte de la plus-value des biens immobiliers mais bien, pour toutes les donations, de l'inflation. Si vous voulez qu'à votre décès, l'ancienne méthode soit utilisée, contactez votre notaire avant septembre 2018. Cette méthode ne sert pas à calculer les droits de succession sur la donation. Vous trouverez plus d'infos sur [www.notaires.be](http://www.notaires.be).

Entre septembre 2000 et septembre 2017, les prix ont augmenté de 37,7 %. Dans notre premier exemple où chacun a reçu de l'argent à des moments différents, on estime donc que Philippe a reçu 75 000 euros, mais que Myriam a reçu 103 175 euros ( $75\,000 \times 1,377$ ). Dans notre second exemple où l'un a reçu un terrain et l'autre de l'argent pour la même valeur, on considère que chacun a reçu 103 175 euros ( $75\,000 \times 1,377$ ).



## LA RÉSERVE DES ENFANTS

### AUJOURD'HUI

Si le parent n'a qu'un enfant, celui-ci a droit au minimum à la moitié de l'héritage, s'il en a 2, c'est 1/3 chacun (soit 2/3 au total), et à partir de 3, ils ont droit à minimum 3/4 à se partager. Le parent ne peut donc disposer que du reste pour une donation ou un legs via testament à un enfant qu'il veut favoriser, à une autre personne ou une institution. S'il donne plus, les (autres) enfants peuvent s'y opposer.

Albert, le grand-père, décède. Il souhaitait favoriser Eléonore, sa petite-fille qui a des projets de travaux et qui l'a beaucoup aidé quand il était malade. Il ne peut pas lui donner plus d'1/3 de son patrimoine puisque Myriam et Philippe ont droit chacun à 1/3.

### BIENTÔT

Le parent aura plus de liberté de donner à qui il veut puisque cette réserve ne pourra pas dépasser la moitié de l'héritage, quel que soit le nombre d'enfants.

Albert pourra aider Eléonore en la faisant hériter de la moitié.

# va changer

## LA RÉSERVE DES PARENTS

### AUJOURD'HUI

Quand un parent survit à un enfant qui n'a pas de descendance, il a droit au minimum à 1/4 de la succession. Si les deux parents sont encore en vie, c'est au minimum la moitié de la succession qui leur revient. On ne peut les en priver qu'en faisant une donation ou un testament en faveur de son conjoint ou de son cohabitant légal. Si l'enfant veut favoriser son cohabitant de fait ou une autre personne, les parents peuvent toujours réclamer leur réserve.

Myriam, la fille, décède. Elle a prévu un testament où elle lègue tout à Jacques, mais comme il était cohabitant de fait, Albert a droit à sa réserve légale.

### BIENTÔT

Si un testament prévoit que la totalité des biens va à d'autres personnes et atteste que les parents n'ont droit à rien, les parents n'auront droit à rien. Par contre, en cas de réel besoin, ils pourront demander une aide aux légataires.

Comme Albert a des problèmes d'argent, Myriam et Philippe l'aidaient financièrement. Jacques est obligé de lui apporter son aide dans la limite de ce qu'il a reçu. Parallèlement, Philippe doit continuer à aider à son père.

## LE PACTE SUCCESSORAL

### AUJOURD'HUI

On ne peut pas organiser à l'avance le partage d'une succession.

Myriam a, très jeune, pris son indépendance financière. Philippe a fait de longues études. Ce soutien financier n'est pas considéré comme une donation dont on tient normalement compte lors de la succession. Depuis que son père a connu des ennuis de santé, Myriam l'aide très régulièrement. On ne tient pas compte de cette aide dans le partage d'une succession. A côté de cela, Eléonore a reçu une somme importante pour l'aider à acheter un flat.

Albert, le grand-père, souhaite rééquilibrer tout cela en faisant une donation complémentaire à Myriam. Mais il tient aussi à ce que l'entente actuelle entre les enfants perdure et qu'il n'y ait pas de conflit entre eux à propos de sa succession.

Aujourd'hui, il ne peut que faire ses recommandations dans son testament et espérer qu'il n'y ait ni frustrations ni contestations.

### BIENTÔT

Les parents pourront se mettre d'accord avec les héritiers en fonction des donations déjà faites. Si cela vous intéresse, prenez contact avec un notaire, car cela doit être fait dans les formes.

Tout est réglé du vivant d'Albert avec l'accord de ses enfants.

## LE SAUT DE GÉNÉRATION

### AUJOURD'HUI

Lorsqu'un enfant est déjà à l'aise financièrement, on envisage souvent de transférer une partie de l'héritage à la génération suivante. Cela évite de payer deux fois des droits de succession. Un grand-parent peut donner à un petit-enfant, mais cela diminue la part des parents et il faut bien entendu respecter leur réserve légale. Il est également possible que le parent renonce à la succession, laquelle passe à la génération suivante. Mais c'est difficile, car il faut renoncer à la totalité de sa part dans la succession. C'est tout ou rien. On ne peut pas renoncer pour une partie qu'on veut faire passer directement à la génération suivante.

Albert, le grand-père, souhaite léguer un appartement à Eléonore, sa petite-fille. Mais sans diminuer la part de Myriam. Il peut faire un testament dans lequel il lègue la moitié de ses biens à Myriam et l'autre moitié, moins l'appartement à Philippe. Mais si la part de Philippe s'en trouve réduite à moins que sa réserve légale, il pourra réclamer cette réserve légale au décès de son père.

### BIENTÔT

Un grand-parent pourra faire une donation à un petit-enfant, en considérant que ce qu'il donne sera à décompter de la part du parent. Mais il faudra que l'enfant dont l'héritage sera diminué au bénéfice du petit-enfant soit d'accord.

Albert pourra donner de son vivant l'appartement à Eléonore et, si Philippe est d'accord avec ce projet, cette donation sera décomptée de sa part au moment de la succession.

# Déplacements à la mode

On les voit s'imposer peu à peu dans le paysage urbain. Des acrobates juchés sur une seule roue qui se faufilent entre les voitures. Ou des adultes sur une trottinette électrique. Leur place est-elle sur le trottoir ou sur la chaussée ?

France Kowalsky, Sebastian Stevering et Nadine Vanhee

**N**ous nous intéressons ici aux hoverboards, aux trottinettes électriques (e-steps), aux monoroues et aux gyropodes (segways). Nous avons interrogé nos abonnés sur cette nouvelle génération de moyens de déplacement. Ces engins font l'objet d'une nouvelle catégorie dans le Code de la route, celle des "engins de déplacement motorisés", c'est-à-dire les véhicules à moteur à une roue ou plus dont la vitesse maximale, est, par construction, limitée à 18 km/h.

## Gadget ou réel moyen de transport ?

Si un hoverboard trône dans votre corridor, il y a toutes les chances qu'il soit le jouet de votre ado, et qu'il soit surtout destiné à un usage récréatif.

Mais les trois autres appareils sont principalement utilisés par des adultes. Comme gadget ? Oui, parfois. Mais surtout comme moyen de déplacement à part entière. Le prix joue certainement un rôle.

La plupart des répondants à notre enquête n'ont consacré que 100 à 300 € à l'achat de leur hoverboard. Mais, pour une monoroue ou un segway, on est vite à 1 000 €.

D'après le Code de la route, c'est la vitesse à laquelle vous vous déplacez avec ce type d'engins qui détermine le type d'usager que vous êtes, et donc les règles de circulation que vous devez respecter. Tant que vous n'allez pas plus vite qu'à l'allure du pas, vous êtes assimilé à un piéton. Sinon, vous passez dans la catégorie des cyclistes. Ce qu'on entend par "l'allure du pas" n'est pas précisé. On considère généralement que cela correspond à un maximum de 5 km/h, mais certaines sources vont jusqu'à 6 km/h.

C'est donc vous-même qui décidez d'être piéton ou cycliste, car tous les engins atteignent facilement des vitesses supérieures, même les hoverboards.

Et il y a aussi une vitesse maximum : dès que vous dépassez 18 km/h, vous passez dans la catégorie des véhicules ordinaires (auto, vélomoteur), ce qui fait de vous un autre type d'usager, avec

d'autres règles à respecter.

Que vous soyez considéré comme piéton ou comme cycliste, les assureurs partent du principe que vous conduisez un véhicule à moteur. Ce qui vous oblige à être assuré. Il s'agit de couvrir votre "responsabilité civile", pour le cas où vous causeriez un dommage à un tiers avec votre machine. Vous pouvez prendre une RC distincte, comme pour une voiture ou un vélomoteur. Mais certains contrats d'assurance familiale couvrent également l'usage d'un engin de déplacement motorisé. Pour être bien clair : faute d'assurance, votre cher petit ou chère petite devra limiter ses évolutions en hoverboard au strict cadre de la maison familiale... Pour le moment en tout cas, car il est question de modifier les règles d'assurance.

## Souvent interdit de trottoir

Tant que vous êtes considéré comme piéton, vous pouvez évoluer sur le trottoir ou dans une zone piétonne, ce qui, comme on l'a dit, implique que vous n'avanciez qu'au pas. C'est d'ailleurs la règle pour tous ceux qui se déplacent sur un trottoir, que ce soit avec des patins à roulettes, un skateboard, une trottinette électrique ou autre.

Dès que vous allez plus vite qu'au pas, ce qui ne pose absolument aucun problème avec une trottinette électrique ou une monoroue, votre place est en principe sur la piste cyclable. Les enfants de moins de 9 ans font exception à cette règle. Ils peuvent toujours évoluer sur le trottoir avec leur véhicule, qu'il s'agisse d'un vélo ou d'un "engin de déplacement motorisé". Mais ils doivent respecter la règle générale interdisant de mettre en



**AVEC CES ENGIN,  
ON NE PEUT ROULER QU'AU  
PAS SUR LES TROTTOIRS**



danger les autres usagers. S'il n'y a pas de piste cyclable, il n'y a pas d'autre solution qu'évoluer sur une autre partie de la voie publique. En agglomération, ce peut être l'accotement de plain-pied ou une zone de stationnement délimitée par une ligne blanche continue. Hors agglomération, on peut rouler sur le trottoir ou sur l'accotement surélevé, à condition de ne pas y mettre les piétons en danger. Et, si aucune de ces possibilités n'existe, il faut alors rouler sur la chaussée.

La moitié des répondants à notre enquête déclarent utiliser effectivement la chaussée avec leur trottinette électrique et leur monoroue. Sans surprise, cette réponse a été bien moins fréquente pour le hoverboard, tandis qu'une minorité seulement des utilisateurs de gyropode se risquent sur la chaussée.

Mais, pour les quatre engins, une grande majorité des utilisateurs disent se déplacer autant que possible sur

les trottoirs. Sans doute parce qu'ils s'y sentent plus en sécurité, à l'abri du trafic automobile. En espérant qu'ils y respectent bel et bien les règles, à savoir... ne pas rouler plus vite qu'au pas !

### Et en cas d'accident ?

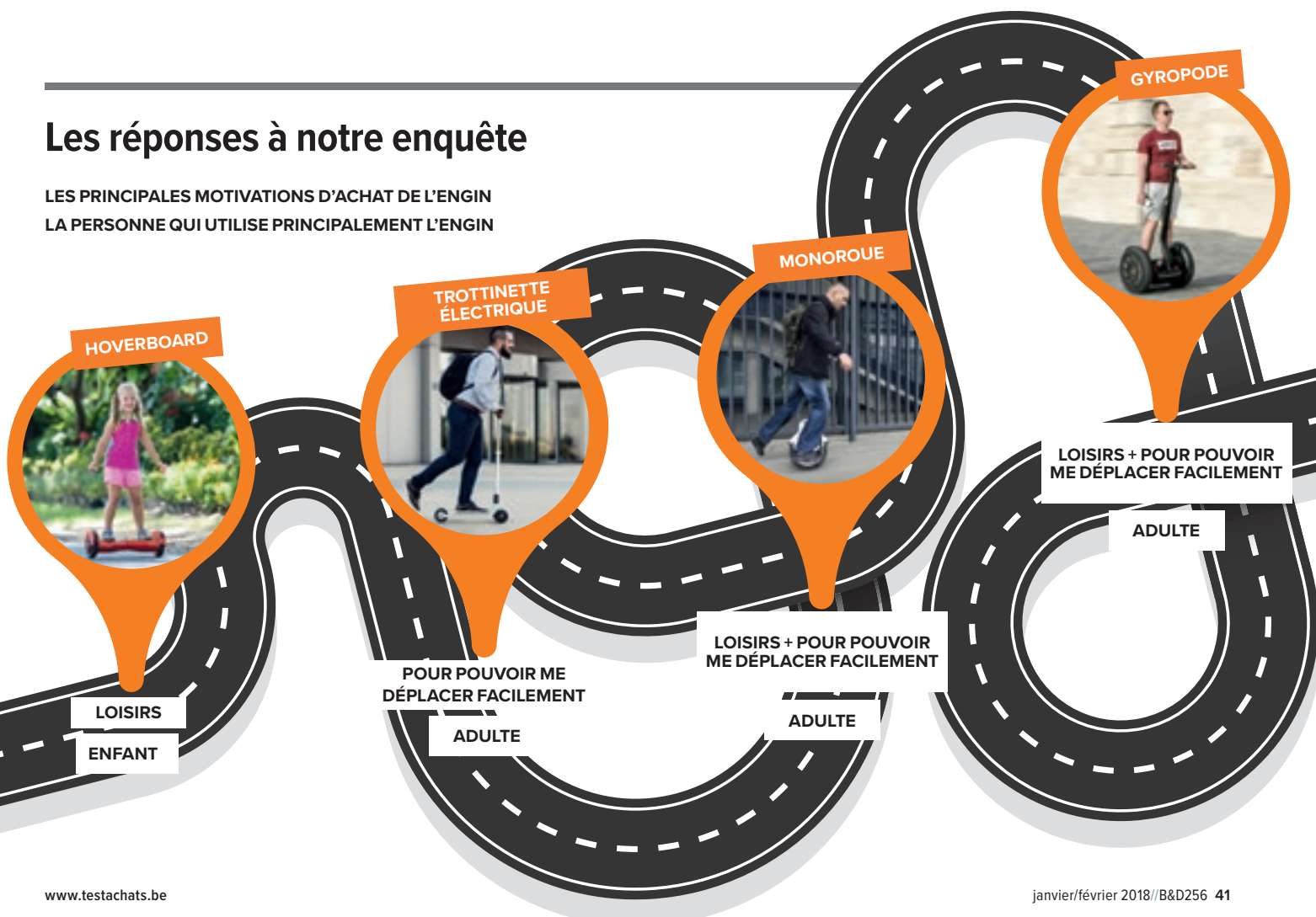
Ce sont surtout les utilisateurs de monoroue qui reconnaissent qu'il faut du temps pour s'accoutumer à cet engin, et que sa maniabilité et son plaisir de conduite ne coulent pas de source. Une chute ou un accident impliquant une tierce personne n'est donc clairement pas à exclure. Près d'un répondant sur cinq a déjà connu au moins un incident avec son engin électrique. Avec des conséquences relativement sérieuses pour deux tiers d'entre eux, et même réellement graves dans un cas sur dix. En cas de chute, il y a de fortes chances pour que vous deviez en supporter vous-même les conséquences financières. Sauf si vous parvenez à

engager la responsabilité de la commune à cause du mauvais état du trottoir ou de la chaussée. Si vous êtes impliqué dans un accident avec un tiers, la responsabilité de l'accident dépendra des circonstances. Mais vous risquez bel et bien de devoir assumer vous-même les conséquences de l'accident si, p.ex., vous rouliez trop vite sur le trottoir (lire en p. 46).

Contrairement à un "vrai" piéton ou cycliste, vous n'êtes pas considéré pour le moment comme un usager faible en cas d'accident avec une voiture et vous ne bénéficiez donc pas de l'indemnisation automatique des dommages physiques. ■

## Les réponses à notre enquête

LES PRINCIPALES MOTIVATIONS D'ACHAT DE L'ENGIN  
LA PERSONNE QUI UTILISE PRINCIPALEMENT L'ENGIN



# Objets connectés : gardez le contrôle



Un capteur d'activité, une peluche-robot, une brosse à dents ou une télé intelligente : tous ces objets, et bien d'autres, peuvent mettre à mal la sécurité de vos données personnelles. Suivez nos conseils pour bien vous protéger.

Caroline Koelman

Devenus de plus en plus populaires, les objets dits intelligents (ou "connectés" au web) vous permettent, par exemple, de surveiller votre maison à distance, garder un œil sur les stocks de votre réfrigérateur en vous alertant des dates de péremption, compter le nombre de vos pas, contrôler la qualité de votre sommeil, régler l'éclairage de votre salon... Répandus à l'origine dans le domaine de la santé et du bien-être, ces objets envahissent désormais tous les domaines de la vie quotidienne. Ils posent toutefois un certain nombre de questions, non seulement en ce qui concerne vos droits fondamentaux,

mais également en terme de menace (potentielle) pour la sécurité et la confidentialité des données personnelles.

## Jouets avec failles de sécurité

Fin 2016, nous avons déjà interpellé le SPF Economie et la Commission de la Vie privée au sujet de problèmes de sécurité et de vie privée liés notamment à une poupée intelligente en particulier.

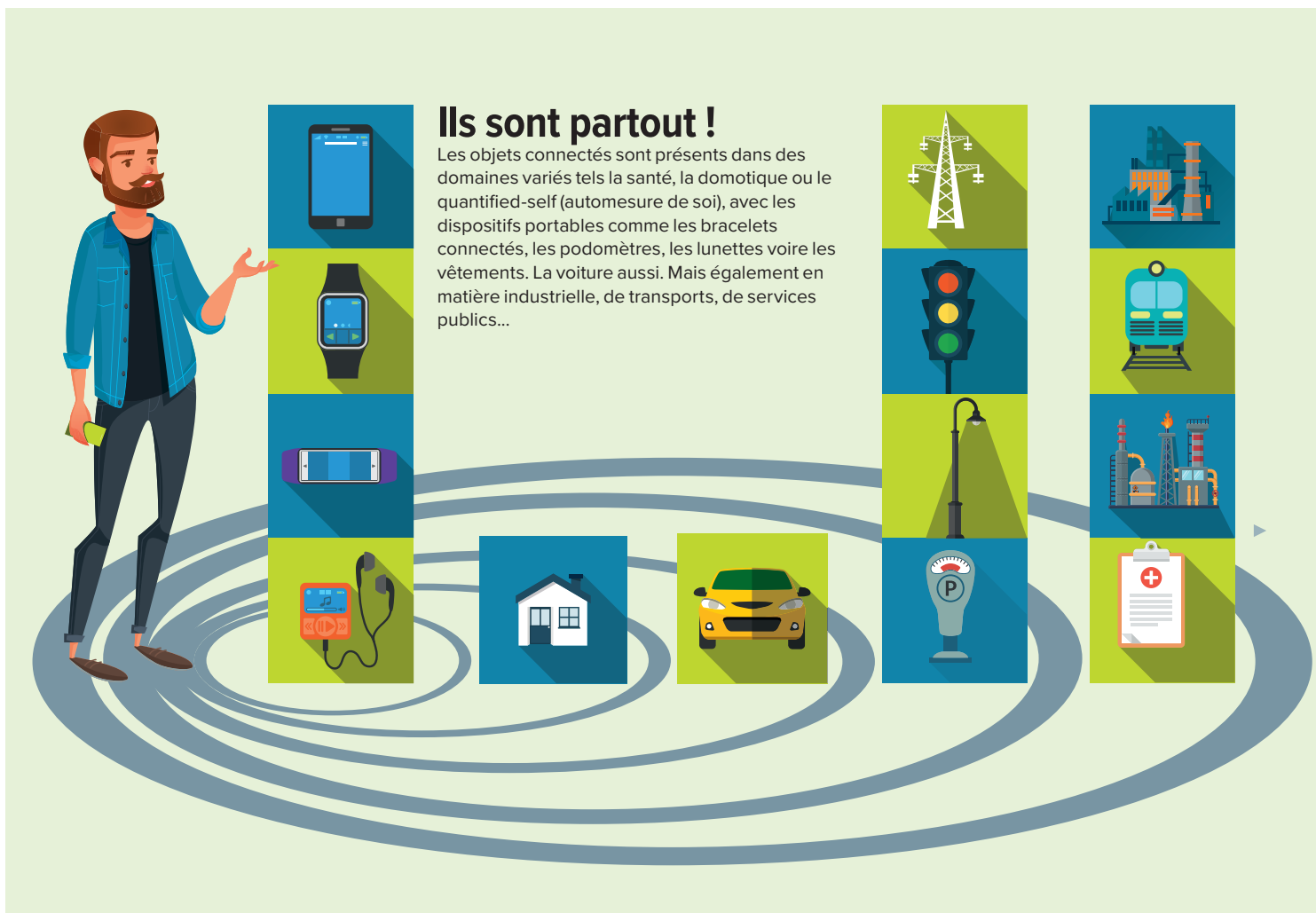
Récemment, l'association des consommateurs britannique *Which?* a fait le même constat : certains de ces jouets connectés présentent des failles de sécurité. Ils disposent de capteurs, d'un micro, d'une caméra et permettent la reconnaissance vocale et la localisation

GPS. Une personne mal intentionnée pourrait dès lors facilement entrer en contact avec l'enfant. Faisons le tour des principales questions et des risques.

## Collecte et partage de données

Ces objets sont dotés d'une certaine intelligence et sont capables d'interagir entre eux, avec ou sans l'aide d'un smartphone. Ils collectent et partagent toutes sortes de données grâce à des capteurs intégrés (en examinant, par exemple, les habitudes de leur propriétaire; en vous localisant).

Après avoir capté les données, ils les stockent pour ensuite les analyser, via un logiciel de calcul. Ces données peuvent



## Ils sont partout !

Les objets connectés sont présents dans des domaines variés tels la santé, la domotique ou le quantified-self (automesure de soi), avec les dispositifs portables comme les bracelets connectés, les podomètres, les lunettes voire les vêtements. La voiture aussi. Mais également en matière industrielle, de transports, de services publics...

être transmises en wifi ou Bluetooth à une appli dédiée sur votre smartphone, qui peut ensuite les envoyer à différents serveurs sur internet.

### Un réseau à plusieurs intervenants

Un véritable réseau mondial : comme si votre voiture, votre téléviseur, votre smartphone, votre machine à café ou votre balance étaient reliés entre eux via le réseau, "interconnectés".

Tous ces objets évoluent au sein d'une sorte d'écosystème où coexistent plusieurs intervenants : fabricants d'appareils, fournisseur internet, fournisseur d'apps, etc. Avec un risque : une mise en réseau de ces objets capables

de dévoiler les moindres aspects de votre vie privée. Et donc des questions sur un plan juridique.

### Qu'est-ce qu'une "donnée à caractère personnel" ?

Qui n'a pas déjà utilisé telle application pour suivre ses performances (distance parcourue, rythme cardiaque) lors d'un jogging pour ensuite les partager sur un réseau social ? Qui n'a pas surveillé sa ligne en mesurant le nombre de calories consommées, via telle autre appli ? Ces données sont-elles des données à caractère personnel ? C'est une notion essentielle car seules les informations personnelles

tombent sous la réglementation de la protection des données. Il s'agit de toute information se rapportant à une personne physique susceptible d'être identifiée ou identifiable, directement ou indirectement (notamment par référence à un identifiant, nom, données de localisation, adresse IP), ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale, un enregistrement vocal.

Telle est la définition large prévue par la réglementation européenne dès mai 2018. Il est donc fondamental que vous sachiez quelles sont les données qui sont

► collectées. Dès qu'un objet capte des données privées, vous devez être informé, de façon claire et précise, sur un certain nombre de choses : qui collecte vos données, pourquoi, quels sont vos droits (droit d'accès, de rectification, et d'opposition), à qui sont transmises vos données...

Cette information se trouve (parfois) dans les conditions générales du fabricant de l'objet intelligent ou dans le manuel d'utilisation (voir B&D 255 : "Votre télé vous espionne"). Ou alors elle est perdue sur son site internet et souvent trop générale car portant sur tous les produits.

Bref, dans la pratique, il ne vous sera pas toujours aisé de savoir quelles sont les informations qui restent stockées dans l'appareil intelligent et quelles sont celles qui sont diffusées sur internet.

Il faut savoir que les données récoltées



### MIS EN RÉSEAU, CES OBJETS SONT CAPABLES DE DÉVOILER LES MOINDRES ASPECTS DE VOTRE VIE PRIVÉE

via les capteurs des objets intelligents entament un long voyage en passant par toute une série d'intervenants, qui les traitent de manière continue. Les applis permettent le plus souvent un contrôle à distance des objets connectés. Mais il peut y avoir une défaillance à la suite de cette instruction à distance. Dès lors, si le service est défectueux (thermostat qui ne s'allume pas), pas toujours évident de

déceler qui est responsable : le fournisseur internet, un intermédiaire, le fournisseur de l'app ou le fabricant du produit en tant que tel... Il se peut aussi que certains acteurs ne respectent pas, par exemple, les finalités pour lesquelles les données ont été collectées à l'origine.

Pour parer à cette situation, le nouveau règlement européen prévoit une protection des données où le responsable du traitement devra tenir compte de la vie privée de ses clients dès la conception d'un nouveau produit ou service. La vie privée devra être intégrée dès l'origine dans la technologie des objets et des apps.

#### Et les données de "bien-être" ?

Compagnon idéal de votre jogging, l'objet connecté peut être encore plus proche de vous en mesurant vos paramètres physiologiques, votre activité physique, votre rythme cardiaque... Il peut donc avoir un œil sur des paramètres susceptibles de révéler des informations intimes sur votre état de santé. Etes-vous pleinement conscient de ce que capte votre bracelet et ce que vous partagez sur internet après votre exploit ?

En 2015, Test Achats avait dénoncé l'action marketing d'un assureur qui offrait des montres connectées mesurant le nombre de pas avec l'idée de tester dans le futur la possibilité d'une tarification adaptée au style de vie.

#### Sécurité en voie d'amélioration

Par ailleurs, les données à caractère personnel collectées sont souvent stockées sur des serveurs ou le cloud, avec le risque d'un hébergement parfois peu suffisamment sécurisé et vulnérable.

A terme, un sabotage informatique pourrait avoir des répercussions sur l'intégrité physique des personnes dans certains cas (ex. dispositifs médicaux intelligents, pacemaker).

La législation européenne prévoit que toute faille de sécurité devra être communiquée rapidement à l'autorité nationale de contrôle et à la personne concernée aussi, ce qui permettra de mieux sécuriser le flux et le stockage des données privées. ■

## NOS CONSEILS

### Veillez à sécuriser vos données privées

- Avant d'acquérir un objet intelligent, vérifiez comment l'entreprise qui les fabrique justifie l'usage et la protection des données privées des utilisateurs. Parcourez le manuel d'utilisation ou les conditions générales du fabricant.
- Posez-vous les questions suivantes : "qu'en est-il des infos que je reçois ?"; "quelles sont les données que mon bracelet capte ?"; "m'a-t-on demandé mon consentement ?" "où vont mes données privées ?"
- Faites de même avec les conditions générales et la politique de confidentialité du fournisseur de l'appli dédiée. Faites attention aussi aux applis que vous installez.
- Sécurisez votre smartphone / tablette et l'objet lui-même, via par exemple un code de verrouillage. Le code PIN de la carte SIM ne suffit pas.
- Lorsque l'objet est associé à un compte en ligne, protégez via un mot de passe

(fort) tout ce qui récolte et traite des données personnelles. Changez-en régulièrement.

- Installez régulièrement des mises à jour de sécurité et désactivez les services de géolocalisation lorsque vous n'en avez pas besoin.
- Eteignez les appareils quand vous ne les utilisez pas et supprimez les informations et données enregistrées lorsqu'elles ne vous sont plus utiles.
- Paramétrez votre système de navigation, effacez régulièrement votre historique. Réfléchissez bien avant d'autoriser certaines requêtes comme l'utilisation de la caméra ou votre localisation.
- Ne partagez vos données qu'avec des personnes de confiance et n'automatisez pas le partage avec d'autres services, en particulier vers les réseaux sociaux. Soyez attentif à ce que vous communiquez !

## COMPTES À VUE

Vous trouverez sur notre site un comparateur avec lequel vous pourrez calculer le coût de votre compte à vue et de votre carte bancaire en fonction de vos habitudes d'utilisation. Vous pouvez y comparer quelque 80 formules.

Keytrade Bank KeyPack    Deutsche Bank DB E-account    Argenta Compte Giro+

**-10,20 €**  
par an

**0 €**  
par an

**0 €**  
par an

Frais de base + coût des opérations courantes. Un résultat négatif signifie que le compte rapporte de l'argent : les frais sont inférieurs à ce que le taux créditeur (et, le cas échéant, le bonus) rapporte.

[www.testachats.be/comparercomptevue](http://www.testachats.be/comparercomptevue)

## PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Vous trouverez sur notre site web une actualisation des 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.

### Prêts hypothécaires taux fixe - 25 000 € - quotité de 80 %

Institution/courtier	Durée	Taux d'intérêt	Taux sans conditions ?	Par mois
KEYTRADE BANK	10 ans	1,25%	non	221,66 €
		1,61%		156,29 €
KEYTRADE BANK, DEFA / VDV CONSEIL	15 ans	1,46%		154,62 €
		1,83%		124,29 €
	20 ans	1,67%		122,45 €

[www.testachats.be/comparertauxhypothecaire](http://www.testachats.be/comparertauxhypothecaire)

## CRÉDIT À LA CONSOMMATION

Vous trouverez sur notre site les tarifs Maîtres-Achats actualisés pour un financement auto auprès des banques.

N'hésitez pas à utiliser ces tarifs comme base de négociation auprès d'autres banques et vendeurs.

### Financement voiture neuve / 15 000 € – 48 mois

Institution	Taux annuel effectif global	Taux sans conditions ?	Par mois
BEOBANK	1,29%	oui	320,75 €

### Financement voiture d'occasion / 7 000 € – 36 mois

Institution	Taux annuel effectif global	Taux sans conditions ?	Par mois
CBC	3,45%	oui	204,79 €
HELLO BANK	3,60%		205,24 €

[www.testachats.be/comparerfinancementauto](http://www.testachats.be/comparerfinancementauto)

## COMPTES D'ÉPARGNE

Un tel compte convient pour un placement sans risque à court ou moyen terme. En cas de faillite de la banque, votre épargne est protégée jusqu'à 100 000 € par personne.

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.

Institution (compte)	Taux de base	Prime de fidélité
MEDIRECT (compte d'épargne ME12) (1)	1%	-
MEDIRECT (compte d'épargne ME3) (2)	0,40%	-
SANTANDER CONSUMER BANK (Vision)	0,25%	0,10%
MONEYOU (épargne Directe)	0,24%	-
DEUTSCHE BANK (DB Saving Plan) (3)	0,90%	0,30%

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

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

(3) Versement maximum par mois : 500 €.

[www.testachats.be/comparercompteepargne](http://www.testachats.be/comparercompteepargne)

## RESPONSABILITÉ

### Pirouette en trottinette



Lucy Elliott

Un matin d'hiver, alors qu'il fait encore nuit, un accident se produit entre X et Y. Madame X est en voiture et tourne à gauche pour entrer dans l'enceinte de l'hôpital. Y roule en trottinette sur le trottoir. De l'autre côté de la chaussée, il y a une piste cyclable.

X déclare que l'entrée de l'hôpital était mal éclairée mais qu'elle a bien regardé avant de s'avancer et constaté qu'il n'y avait pas de piétons sur le trottoir. Elle a ressenti le choc sans avoir rien vu venir.

Les dégâts à la voiture prouvent que la trottinette a heurté le véhicule au niveau du conducteur puis que Y et sa trottinette ont roulé sur le capot pour atterrir côté passager.

Le juge déclare qu'une trottinette est "un engin de déplacement non motorisé". Si son utilisateur roule au pas, il doit suivre les règles qui s'appliquent aux piétons mais, s'il roule plus vite, il doit respecter les consignes qui sont imposées aux cyclistes.



### CEUX QUI ROULENT VITE EN TROTINETTE DOIVENT EMPRUNTER LA PISTE CYCLABLE, PAS LE TROTTOIR

Les dégâts sont inexplicables si Y roulait au pas. Y devait donc se trouver sur la piste cyclable de l'autre côté de la route et non sur le trottoir.

Le juge ne relève aucune faute dans le chef de Madame X et laisse donc l'entière responsabilité de l'accident à Y.

● *Tribunal de police de Flandre Orientale, 8/5/2017, in : Journal des Juges de Police 3/2017 p. 109*

Notons que les règles sont les mêmes pour les trottinettes électriques : voir en p. 40 de ce numéro.

## CONTRAT DE BAIL

### L'absence d'enregistrement ne permet pas tout

Madame S.H. occupe un appartement depuis 2012. Le propriétaire n'a pas enregistré le bail.

La locataire quitte les lieux en mai 2015 sans en avertir le propriétaire, et elle ne rend les clés que fin juin. Elle estime qu'elle a le droit vu l'absence d'enregistrement. Le propriétaire ne l'entend pas de cette oreille et porte l'affaire en justice.

## EUTHANASIE

### Pas de demande pour autrui

Christine a été nommée par le juge de paix comme administratrice de la personne et des biens de sa sœur Sophie, qui a un handicap mental sévère. Christine s'en occupe au quotidien avec beaucoup de dévouement.

Comme elle ne veut pas la voir terminer sa vie en souffrant, elle demande au juge l'autorisation de signer pour sa sœur un formulaire de demande anticipée d'euthanasie. L'objectif étant qu'une euthanasie puisse être pratiquée si sa sœur devait se trouver un jour dans les conditions prévues par la loi sur l'euthanasie.

Le juge lui donne la permission d'exercer pour sa sœur "les droits du patient" liés aux traitements. Cependant, il rejette sa demande quant à l'euthanasie car elle doit émaner d'une personne capable de discernement et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une représentation.

Plus d'info sur la demande anticipée d'euthanasie dans Budget & Droits 242 de septembre 2015.

● *Justice de Paix de Boussu, 5/4/2016, in : Journal des Juges de Paix, 9-10/2017, p. 479*

Le juge rappelle qu'effectivement, lorsque le bail n'est pas enregistré, le locataire peut quitter le bien sans préavis et sans indemnité. Cependant, et la nuance est capitale, le locataire doit malgré tout notifier au propriétaire son souhait de mettre fin au bail, ce que Madame S.H. n'a pas fait.

Par son comportement, elle a commis une faute qui justifie que le juge mette fin au bail à ses torts à la date du 30 juin. Elle doit donc payer le loyer de mai et juin.

Il la condamne en outre à une indemnité de relocation de deux mois.

● *Tribunal de Première instance de Mons, 24 juin 2015, in : Journal des Juges de Paix, 5-6/2017, p. 309*

## RÉSILIATION DE BAIL

### Bébé d'abord, les caisses après

Monsieur et Madame X sont locataires d'un appartement. Le propriétaire, Y, souhaite y installer son fils. Il signifie dès lors aux X la fin du bail pour occupation personnelle, en respectant le délai légal de préavis de 6 mois. Le bail se terminera le 31 juillet.

Le 24 juin, les locataires demandent une prorogation de 6 mois pour "circonstances exceptionnelles". Ils produisent notamment un certificat médical établissant que Madame

est enceinte, que la date prévue est le 31 août mais qu'il y a un risque d'accouchement prématuré. En outre, les travaux dans leur prochaine habitation accusent un retard indépendant de leur volonté.

Le propriétaire refuse de prolonger le bail, et l'affaire aboutit en justice.

Le juge considère que la demande de prorogation est suffisamment justifiée par la grossesse à risque de Madame. Un déménagement pour le 31 juillet n'est pas du tout indiqué dans son état. Il accorde dès lors une prorogation de 5 mois, délai au terme duquel leur nouveau logement sera habitable.

● *Justice de Paix de Tournai, 21/10/2014, in : Journal des Juges de Paix 2015, p. 40*

## SUCCESSION

### Pas de nom, pas d'héritage

Monsieur A. M. est décédé sans héritiers connus. Ses biens sont dès lors mis sous scellés.

Madame A. V. produit un testament olographe écrit de la main de A.M. Elle affirme que ce document l'institue légataire universelle, c'est-à-dire bénéficiaire de tous les biens du défunt. Mais ce document comporte des ratures au niveau de la date et de la désignation du bénéficiaire, et la légataire est désignée par les simples termes "mon amie", sans mention de nom.

Madame A.V. demande au juge de paix la levée des scellés afin de pouvoir entrer en possession des biens.

Le juge considère sa demande comme irrecevable. D'une part, il n'est pas certain que le défunt soit bien l'auteur des "corrections" sur le testament. D'autre part, les termes "mon amie" ne permettent pas d'établir avec certitude qu'il s'agit bien de madame A. V.

Les biens du défunt restent donc sous scellés jusqu'à ce que la succession soit réglée.



**IL EST INDISPENSABLE  
D'IDENTIFIER SANS  
ÉQUIVOQUE LA PERSONNE  
À QUI VOUS VOULEZ  
LÉGUER DES BIENS**

### Notre commentaire

Il est tout à fait possible de rédiger soi-même son testament. Il n'y a pas de règles fixes pour la formulation mais il est capital qu'il ne puisse y avoir de moindre doute quant à votre identité et celle des légataires. Indiquez donc le nom, le prénom et l'adresse des personnes à qui vous léguerez quelque chose. Et, Madame, si vous êtes mariée, indiquez votre nom de jeune fille pour bien vous identifier.

D'autre part, vous devez rédiger le testament entièrement à la main et, bien sûr, signer et dater le document. Un testament tapé à l'ordinateur ou qui a été écrit par quelqu'un d'autre n'est donc pas valable, même si vous l'avez personnellement signé.

Évitez autant que possible ratures, biffures et renvois. Si vous en faites malgré tout, mentionnez en marge le nombre de mots biffés ou raturés et paraphes ou signez, pour qu'il n'y ait pas de doute sur le fait qu'ils émanent bien de vous.

Vous trouverez d'autres conseils pour rédiger vous-même votre testament sur [www.testachats.be/testament](http://www.testachats.be/testament).

Notons que si le défunt ne laisse aucun héritier connu, on lance la procédure "succession vacante", qui implique une publication au Moniteur belge pour laisser la possibilité à des héritiers cachés de se manifester. Si personne ne se présente comme héritier, l'actif net de la succession (l'actif moins les dettes) revient finalement à l'Etat.

● *Justice de Paix de Woluwe-Saint-Pierre, 22/11/2013, in : Journal des Juges de Paix (JJP) 2015/3 p. 99*

## GARANTIE

# Le vendeur se réfugie le fabricant

Orellana Simon, de Woluwe Saint-Pierre : "il y a moins d'un an, j'ai acheté chez Microcity, à Bruxelles, un laptop de marque Lenovo. Mais l'encadrement en plastique de l'écran se détache, ce qui constitue donc un défaut de fabrication. Heureusement, l'appareil est encore couvert par la garantie. Je ne comprends pas pourquoi Microcity me demande de m'adresser à Lenovo."

## LA RÉPONSE DE NOTRE EXPERT

La garantie légale s'applique aux produits vendus par un professionnel à un consommateur. C'est donc bien le vendeur qui doit assumer cette garantie, et non le fabricant. Microcity, dans votre cas. Insistez donc auprès de ce dernier. Il est vrai que, en pratique, les vendeurs se bornent généralement à renvoyer le produit au fabricant, en lui demandant s'il est réparable ou non. Mais vous pouvez quand même attendre de Microcity qu'il prenne lui-même l'initiative.

La garantie légale est de deux ans. Mais avec un grand "mais" : le moment où le défaut est constaté fait une grande différence.

- S'il apparaît dans les six mois qui suivent la livraison,



Alex Dreesen



Aide et conseil pour  
les consommateurs  
en Europe

ECC-Net  
Belgium

## Où est la preuve ?

Monsieur V. G., de Bornem, loue une voiture pour son voyage en Italie. Après son séjour, il constate que, sans le prévenir, Hertz a prélevé un montant de 42,70 € avec sa carte de crédit. Il demande des explications. Hertz lui répond que le montant en question correspond aux frais administratifs qu'il a dû engager pour communiquer les données de son client aux autorités italiennes dans le cadre de la perception d'une

amende. Mais aucune amende n'est jamais parvenue chez V. G.. Il réclame la preuve de cette contravention et du fait que Hertz a accédé à la demande des Italiens, mais sans résultat.

Il contacte alors le CEC Belgique, que Hertz essaie également de mener en bateau. Mais sans succès. Car le CEC Belgique porte ensuite l'affaire devant l'ECRCS (European Car Rental Conciliation Service), le service de conciliation qui assiste gratuitement les consommateurs en proie à un

problème de location de voiture dans un autre Etat membre de l'Union européenne que le pays où ils sont domiciliés. L'ECRCS n'intervient que si le loueur est affilié à ce service, mais c'est bel et bien le cas de Hertz. Le résultat, c'est que Hertz s'est dit prêt à consentir un geste commercial. Cela nous paraît logique, étant donné que Hertz n'avait pu produire de preuve de l'amende.

**PLUS D'INFO**  
[www.cecbelgique.be](http://www.cecbelgique.be)



# ie derrière

on part du principe qu'il existait déjà au moment de la livraison. Dans ce cas, la garantie jouera à plein : c'est au vendeur d'effectuer la réparation, sauf s'il parvient à prouver que le défaut n'était pas présent à la livraison ou qu'il est le résultat d'une mauvaise utilisation par le consommateur.

- Si les six premiers mois sont déjà écoulés, c'est à vous de prouver que le produit ne correspond pas à ce que vous aviez acheté et que le défaut était déjà présent lors de la livraison. Et c'est loin d'être évident. Dans votre cas, vous pouvez par exemple essayer de faire valoir qu'il n'est pas normal que l'encadrement de l'écran se détache après moins d'un an. Mais, si le vendeur n'accepte pas ce raisonnement, il vous sera très difficile d'obtenir l'application de la garantie légale. Dès lors, la seule solution sera de s'adresser directement au fabricant, Lenovo en l'occurrence, qui applique son propre système de garantie. Un bon commerçant, qui met en avant la qualité de son service après-vente, peut alors faire toute la différence : même s'il considère qu'il n'y a pas de raison d'invoquer la garantie légale, il peut fort bien contacter lui-même le fabricant. Beaucoup le font sans le moindre problème ! F. K.

N'acceptez les suppléments que s'il y a des preuves les justifiant



## ASSURANCE HOSPITALISATION

### Utile aussi pour chambre à plusieurs

W. D., de Malines : "J'ai entendu dire à la télé qu'une assurance hospitalisation n'a de sens que si l'on choisit une chambre à un lit. On affirmait que cette police est totalement superflue si l'on se contente d'une chambre à deux ou plusieurs lits. Est-ce bien exact?"



Geert Dankaerts  
juriste assurances

Non, nous ne sommes pas de cet avis. Une assurance hospitalisation ne perd pas tout son intérêt si l'on n'est absolument pas intéressé par une chambre à un seul lit. Mais nous n'irons pas jusqu'à dire que, dans ce cas, elle est une absolue nécessité. Il est exact que, quand on choisit une chambre à plusieurs lits, on court moins de risques de devoir en être soi-même largement de sa poche. Car l'hospitalisation dans une telle chambre ne peut pas donner lieu à des suppléments, ni pour la chambre elle-même, ni pour les honoraires du médecin. Mais, même pour un séjour dans une chambre à plusieurs lits, une facture d'hôpital salée n'est pas à exclure. En effet, certaines prestations médicales ne sont pas remboursées par la mutuelle, comme l'implantation de lentilles artificielles multifocales lors d'une opération de la cataracte. Dans cette hypothèse,



une assurance hospitalisation couvrant cette intervention peut bel et bien s'avérer utile. Le même raisonnement vaut également, d'ailleurs, pour les personnes pouvant bénéficier du système de maximum à facturer. Rappelons qu'il s'agit d'un système que la mutuelle applique automatiquement aux personnes qui ont du mal à joindre les deux bouts ou qui souffrent d'une grave maladie de longue durée. Il limite à un certain plafond vos dépenses annuelles en soins de santé et, à un moment donné, il vous accorde des remboursements majorés (voir B&D 239 de mars/avril 2015). Mais les prestations médicales pour lesquelles la mutuelle n'effectue aucun remboursement partiel n'interviennent pas dans la détermination du moment à partir duquel le système s'applique. En d'autres termes, les frais pour lesquels la mutuelle n'intervient pas du tout restent à votre charge, à moins que pour ceux-ci vous puissiez compter sur une assurance hospitalisation.

## LOYERS

### Le saut d'index intégré

P. B., de Petit-Hallet : "Ma mère a mis une maison en location pour la première fois en 1995, pour 322,26 € par mois. Le loyer devait suivre chaque année l'indexation légale. Mais cela n'a eu lieu qu'en 2013, et, de peur que la hausse ne soit jugée trop importante, elle n'a réclamé à que 422,26 €, alors qu'elle avait droit à 449,57 €. A la prochaine échéance, peut-elle réclamer cette fois le montant correct, ou en a-t-elle perdu le droit du fait de s'être contentée de moins dans le passé ?"

#### LA RÉPONSE DE NOTRE EXPERT

Bien évidemment, votre mère a encore le droit de réclamer le montant correct lors de la prochaine indexation. Et, même si elle ne l'avait pas exigé au bon moment, elle peut encore indexer le loyer avec effet rétroactif, mais sans pouvoir revenir plus de trois mois en arrière. Par contre, il est bien trop tard pour réclamer le total du trop peu perçu des dernières années. Pour un bail en Région wallonne, s'agissant de la résidence principale du locataire, elle doit aussi tenir compte du saut d'index d'application depuis le 1/4/2016. Si, par exemple, l'indexation du loyer est prévue en février 2018, elle devra se baser sur l'indice santé de janvier 2017, et donc pas sur celui de janvier 2018. **A. M.**



CENTRE DE FITNESS

IL AURA FALLU 7 MOIS  
POUR QU'EASYFIT  
REMBOURSE MONSIEUR  
MICHIELSEN !

## Quel sport pour se faire rembourser !

Monsieur Michielsens, de Oud-Turnhout, souscrit un abonnement de 12 mois au club EasyFit premium de Beerse. Il paie 83 € de frais uniques ainsi que 74,90 € pour le premier mois d'abonnement. Son contrat comporte une "clause de garantie", qui l'autorise, moyennant certaines conditions, à annuler l'abonnement après 20 séances et à récupérer alors la totalité des sommes déjà payées. Mr Michielsens met fin assez rapidement à son abonnement pour des raisons médicales et il veut faire jouer la clause de garantie. EasyFit chipote un peu pour vérifier que les conditions d'annulation sont satisfaites mais il reconnaît finalement que c'est le cas et promet dès lors un remboursement intégral. Seulement, notre abonné ne voit rien arriver sur son compte. Après trois mois d'attente et de vains échanges de mails, il fait appel à nous.

#### NOUS SOMMES INTERVENUS

Nous demandons à notre tour à EasyFit de rembourser au plus vite monsieur Michielsens de toutes les sommes qu'il a versées. Le club nous fait nous aussi lanterner par des réponses polies : 'nous avons demandé au service Comptabilité de rembourser le plus vite possible', "les dossiers sont traités par ordre d'arrivée", "le remboursement peut prendre 12 semaines", etc. L'un ou

l'autre rappel et... quatre mois plus tard, l'argent arrive enfin sur le compte de notre abonné. Pas trop tôt !

Ce cas n'est qu'un exemple parmi les nombreuses plaintes que nous recevons à l'encontre des centres de fitness, chez qui les abonnés restent souvent pieds et poings liés pour une longue période. Voyez notre article à ce sujet dans BD 248 de septembre/octobre 2016.

## EMPLOI

### Dois-je suivre mon entreprise dans son déménagement ?

M. C., d'Anvers: "Depuis 25 ans, je travaille comme employé à 5 km de mon domicile. Notre division va déménager, ce qui va fort allonger ma distance domicile-travail : 40 km l'aller simple. Impossible à effectuer en transports en commun, cela prend plus de 2 h. Je devrais donc y aller en voiture. Suis-je obligé de me soumettre à ce déménagement ? Ou bien puis-je refuser, et même réclamer une indemnité ?"



France Kowalsky  
juriste

Un contrat de travail doit être exécuté selon les conditions et sur le lieu fixés lors de la signature. Après quoi, le contrat ne peut être modifié qu'avec l'accord des deux parties. Si l'employeur modifie unilatéralement, et de manière importante, une de ses caractéristiques essentielles, on part du principe qu'il met fin automatiquement au contrat, ce qui donne lieu à une indemnisation

du travailleur. Le problème, c'est qu'employeur et travailleur ne voient que rarement les choses de la même manière. Auquel cas, c'est au juge du travail qu'il appartiendra de trancher et de décider s'il s'agit bel et bien de rupture unilatérale du contrat. Mais le lieu de travail est généralement considéré comme une caractéristique essentielle du contrat d'emploi. Dès lors, le déménagement de votre entreprise plusieurs dizaines de kilomètres plus loin devrait pouvoir être considéré comme une rupture unilatérale de la part de l'employeur. Dans ce cas, vous avez droit à une indemnité de licenciement correspondant au préavis que votre patron aurait dû vous verser s'il vous avait licencié à ce moment. Nous ne disposons pas de toutes les données nécessaires pour calculer précisément ce préavis mais, en fonction de votre ancienneté, il devrait être de l'ordre de 15 à 20 mois de salaire. Mais il n'est peut-être pas nécessaire d'aller si loin. Vous pouvez également négocier avec votre employeur, et lui demander un dédommagement pour les longs trajets. S'il refuse, vous devrez vous trouver un autre emploi, mais vous aurez de bonnes chances d'obtenir devant le tribunal une indemnité pour rupture unilatérale du contrat de travail.



## TEST ACHATS

### APPELEZ-NOUS POUR UN CONSEIL GRATUIT

**02 542 33 33**

QUESTION JURIDIQUE

lundi-vendredi,

9 h à 12 h 30 et 13 à 17 h

**02 542 33 96**

QUESTION FISCALE

lundi-vendredi,

9 h à 12 h 30 et 13 à 16 h

**02 542 33 43**

QUESTION LIÉE AU CREDIT

lundi-vendredi,

9 h à 12 h 30 et 13 à 16 h

**02 542 33 69**

QUESTION CONCERNANT  
UNE SUCCESSION

mardi 9 h à 12 h 30 et 13 à 17 h

### PAS D'UTILISATION À DES FINS COMMERCIALES

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

### ABONNEMENTS

	domiciliation	1 an
BUDGET & DROITS + GUIDE-IMPÔTS 7 numéros/an	11,10 €/mois	133,20 €
TEST-ACHATS + BUDGET & DROITS + GUIDE-IMPÔTS 18 numéros/an	16,20 €/mois	194,40 €

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

L'abonnement à Test Achats et/ou Budget & Droits comprend la cotisation (5,76 €) à l'ASBL Association Belge des Consommateurs Test-Achats.

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



# Tout savoir pour défendre vos droits

Dans cette nouvelle édition vous trouverez conseils, cas vécus et explications sur certaines procédures, afin de mieux gérer vos démarches au quotidien.

Avec ce guide en mains, vous serez parés à toute éventualité !



Recevez **gratuitement**  
ce guide grâce à votre magazine  
Test Achats du mois de janvier !