

# nota bene

Le magazine de Notaire.be

2022 • nr. 10

Emportez-  
moi !

L'humoriste  
GuiHome

“Je me sens bien  
en tant que  
jeune adulte”

Incapacité : se protéger à temps • Nombre record de start-up

COHABITATION / MARIAGE



4



10



28



HÉRITER / DONNER



16



22



ACHETER / VENDRE



ENTREPRENDRE



35



LE NOTAIRE



40

## COLOPHON

### Rédaction et administration

Fednot  
30-34 rue de la Montagne  
1000 Bruxelles  
Tel. 02/505.08.11

### Rédacteur en chef

Dirk Remmerie (Xpair Communication)

### Éditeur responsable

Jan Sap, Fednot  
30-34 rue de la Montagne  
1000 Bruxelles

### Coordination et mise au point rédactionnelle

Bart Azare, Gilda Benjamin, Margaux Dewitte,  
Lorena Fernandez, Sébastien Procureur,  
Dirk Remmerie, Maud Vanmeerhaeghe

### Comité de rédaction

Bart Azare, Gilda Benjamin, Margaux Dewitte,  
Lorena Fernandez, Daan Paredis, Sébastien  
Procureur, Dirk Remmerie, Maud Vanmeerhaeghe

### Contributions rédactionnelles

Gilda Benjamin, Bart Claes, Margaux Dewitte,  
Lorena Fernandez, Daan Paredis, Dirk Remmerie,  
Maud Vanmeerhaeghe

### Photos

Bart Azare, Thomas De Boever,  
Ellen van den Bouwhuyzen, Jan Crab

### Mise en page

Peter Frison

### Concept et réalisation

Xpair Communication

### Imprimerie

Drukkerij Vanderpoorten

### Contact (avis et suggestions)

notabene@fednot.be

## ● COHABITATION / MARIAGE

### *Mandat de protection judiciaire*

- Hans a fait rédiger un mandat afin de s'occuper de son épouse Sofie après un diagnostic de démence précoce. « Vous faites face à un tremblement de terre, un tsunami, et pire encore. Tel est l'impact sur nos vies. » **4**
- Qu'est-ce qu'un mandat de protection judiciaire ? **8**

## ● HÉRITER / DONNER

### *Euthanasie*

- Barbara plaide pour un assouplissement de la législation après avoir fait ses adieux à son papa. « J'ai dû lui dire au revoir alors qu'il était encore sain d'esprit. » **10**
- Les donations mobilières non enregistrées en Région wallonne **13**
- Les déclarations de volonté **14**

### *Capsule de temps*

- L'humoriste GuiHome est aussi un jeune chef d'entreprise et multiplie les projets. « J'ai compris rapidement que je voulais fuir le silence et le quotidien » **16**

## ● ENTREPRENDRE

- Restaurant 65 Degrés : une ASBL gastronomique qui défend l'insertion et la formation professionnelle de personnes en situation de handicap mental. « On ne vient pas voir des handicapés mais manger dans un très bon restaurant. » **22**
- Tout savoir sur les ASBL en 5 questions **25**
- Conseils pour jeunes entrepreneurs. Le nombre d'indépendants a fortement augmenté en 2021. **26**

## ● ACHETER / VENDRE

### *La reconversion des églises et abbayes abandonnées*

- La Brasserie du Clocher : une micro-brasserie dans une église désacralisée à Malonne. **28**
- Changer l'affectation d'un bien **33**
- Le rôle indispensable du notaire lors d'un achat immobilier **34**

### *Hausse des prix sur le marché immobilier*

- Michel et Sara, frère et sœur, ont acheté une maison ensemble. « Il faut se faire confiance sur le plan financier. » **35**
- 5 conseils pour acheter un bien immobilier avec son frère ou sa sœur **38**

## ● LE NOTAIRE

- La Maison de mes Rêves. Ana-Maria Zapata Garcia a pu acheter un bien à 61 ans grâce à l'émission de RTL TVI. Le notaire Sébastien Dupuis lui a prodigué de nombreux conseils. « Acheter une maison n'était pas qu'un rêve mais un besoin primordial. » **40**

## Découvrez notre blog

Nota Bene, c'est le magazine que vous avez dans les mains, mais c'est aussi un blog. Nous y publions très régulièrement des articles supplémentaires en lien avec le contenu du magazine : vous y trouvez des conseils et des informations pratiques ainsi que des entretiens avec des concitoyens connus, et moins connus, traitant à chaque fois d'un moment de la vie au cours duquel le notaire peut également jouer un rôle.

[www.notabene-le-magazine.be](http://www.notabene-le-magazine.be)

texte Daan Paredis  
photo Thomas De Boever

**Hans (50 ans) a immédiatement fait rédiger un mandat de protection extrajudiciaire après le diagnostic de sa femme, Sophie (48 ans)**

**“La démence précoce bouleverse votre vie tel un raz-de-marée”**

**Se brosser les dents, se peigner les cheveux, s'asseoir... Voilà autant de choses qui semblent aller de soi, n'est-ce pas ? Eh bien pas pour Sophie, 48 ans. À l'âge de 45 ans, cette pharmacienne et maman de trois enfants s'est fait diagnostiquer une démence précoce et depuis, elle séjourne à plein temps en institution. Son mari Hans, 50 ans, s'occupe de sa femme et de leurs enfants sur le plan juridique, financier et émotionnel, dans les bons comme dans les mauvais jours. « Heureusement, elle peut encore profiter de compagnie et d'une bonne tasse de café. »**

À l'été 2018, Sophie et son mari décident de louer un mobil-home pour faire un voyage en Suède avec leurs trois enfants, aujourd'hui âgés de 22, 20 et 17 ans. C'est à ce moment-là que la famille remarque pour la première fois que leur maman change. Hans : « Il y avait déjà eu des signes tout au long de l'année mais avec deux emplois à temps plein, trois enfants et une vie sociale bien remplie, vous n'y faites pas vraiment attention. Vous sentez que quelque chose ne va pas mais dans la vie, ça arrive. Lors de ces vacances, nous avons le temps d'y prêter attention. »

#### **Le diagnostic**

Sophie a perdu beaucoup de poids, elle confond sa gauche et sa droite et alors qu'elle lisait une carte avec facilité, elle perd aujourd'hui le nord. Sa mémoire lui fait parfois défaut. « Après les vacances, ce genre de choses sont devenues plus visibles. » En octobre, Sophie a arrêté de travailler pendant un mois pour la première fois sur conseil de son médecin traitant. La cause ? Un « burn-out ». En mai 2019, après différents examens et

de mauvaises conclusions, le diagnostic tombe : une atrophie corticale postérieure, une forme rare de démence précoce. « Le laps de temps écoulé peut sembler court mais ça a été un processus très long. »

#### **La prise de conscience**

La maladie évolue rapidement. Au début, Sophie reste simplement à la maison. À cela s'ajoute l'aide précieuse d'une ASBL qui organise des activités telles que des promenades, des séances de sport et des ateliers de peinture. Dès 2020, Sophie passe une journée par semaine dans un centre de jour, puis deux dès 2021. « Cela nous confrontait déjà à la réalité mais à l'été 2021, pendant un voyage, la prise de conscience a soudainement été très forte. Sophie a alors vraiment réalisé ce qu'il se passait et ça a été un coup dur émotionnellement parlant. Cela a entraîné des pensées dépressives et son état s'est détérioré encore plus vite. » La situation devenait invivable à la maison. Depuis novembre dernier, Sophie réside de manière définitive et à plein temps dans une institution spécialisée. « La décision a été prise en concertation avec sa famille, la mienne et les enfants. Ça n'a pas été facile. »

∨  
**“Heureusement, Sophie peut encore profiter de compagnie et des petites choses”**

#### **La compagnie**

La maladie de Sophie détruit peu à peu ses neurones. Ce sont d'abord essentiellement ses facultés motrices qui se sont détériorées. Aujourd'hui, Sophie ne sait plus faire grand-chose par elle-même. Se brosser les dents, s'habiller, s'asseoir sur une chaise... « Autant de choses tellement évidentes qu'on oublie qu'on les fait chaque jour. Heureusement, Sophie peut encore profiter de compagnie et des petites choses. En décembre dernier, nous sommes allés un week-end dans les Ardennes. Elle ne dit

presque rien, mais on voit qu'elle aime boire une bonne tasse de café, un verre de cava ou bien manger. Elle arrive encore à les porter à sa bouche, mais chaque geste est vraiment laborieux. Il y a par exemple bien longtemps qu'elle ne sait plus reproduire sa signature. »

#### **Le mandat de protection extrajudiciaire**

La nouvelle du diagnostic a immédiatement poussé son mari à passer à l'action et régler tous les aspects pratiques. Il a ainsi pensé à un mandat extrajudiciaire qui lui permet de poser tous les actes juridiques et de gérer le patrimoine de Sophie. « Je suis juriste de formation



et j'ai autrefois été directeur d'une entreprise de soins de santé, je connais donc assez bien les conséquences de la démence. Je savais ce qui nous attendait et j'ai très vite pensé à un mandat extrajudiciaire. Nous nous en sommes occupés au cours des premiers mois qui ont suivi le diagnostic – lorsque Sophie était encore saine d'esprit. »

Hans a impliqué tout l'entourage de sa femme dans le processus. Après des discussions avec sa belle-famille et la sienne, il a été décidé d'établir un mandat de protection extrajudiciaire au nom de Hans. « Nous en avons longuement discuté à plusieurs reprises, y compris avec Sophie. Elle savait parfaitement ce que c'était mais je ne suis pas sûr qu'elle en mesure encore la portée. À l'époque, nous étions mariés depuis vingt ans. Sophie a plusieurs fois clairement dit qu'elle avait totalement confiance en moi. Je trouvais ça très important car de tels moments sont riches en émotions. Vous essayez de faire ce qui vous semble juste. Je n'ai pas vraiment envisagé d'inclure notre aîné dans le mandat. Non pas parce que je voulais absolument m'en charger seul, je trouvais juste ça évident. Je m'occupais alors de Sophie depuis plus d'un an, pourquoi ferais-je quoi que ce soit qui pourrait lui nuire à elle ou aux enfants ? Je comprends que dans d'autres situations, il peut être plus compliqué de limiter le mandat extrajudiciaire à une seule personne mais pour moi, c'était logique. Ce que nous avons toutefois décidé – et que je trouvais très important –, c'est qu'au cas où il venait à m'arriver quelque chose demain, le mandat reviendrait à nos enfants majeurs. »

**“Ce fut un soulagement que le mandat extrajudiciaire soit réglé, avec l'implication de chacun”**





Le mandat a pris effet immédiatement, sur les conseils du notaire et parce que la maladie était déjà à un stade avancé. Elle a aussi immédiatement été établie dans les proportions les plus larges. « Rédiger un mandat extrajudiciaire est une vaste solution aux problèmes pratiques. La procédure s'est très bien passée. Ce fut un soulagement que tout soit réglé, avec l'implication de chacun. »

### **Un paquet de documents**

Pourtant, Hans rencontre encore parfois des difficultés dans la vie de tous les jours. « Il y a peu, nous avons reçu à la maison un envoi recommandé au nom de Sophie. J'ai voulu aller le chercher à la poste vu qu'elle n'est plus en mesure de signer mais le courrier ne m'a pas été remis parce que je n'ai pas pu prouver sur place que j'avais une procuration. C'est tout un paquet de documents qu'on n'emporte pas partout avec soi. J'ai donc dû sortir Sophie de la voiture, l'emmener à l'intérieur... Ce fut une expérience très pénible, bien que je comprenne que le personnel de la poste doive se montrer prudent. Ce serait pratique d'avoir une sorte de passeport ou de preuve numérique du mandat pour ce genre de petites choses. C'est un point à étudier. »

### **L'impact**

Rien que la situation relatée ci-dessus démontre l'impact de la démence précoce sur une vie. « Vous vivez un séisme, un raz-de-marée, et peut-être même pire. C'est ainsi que je ressens l'impact qu'a la maladie sur notre vie. En premier lieu sur les plans émotionnel et relationnel, mais aussi pratique : il n'est par exemple plus possible d'aller à la piscine. Nous avons une vie sociale très remplie, il n'en reste pas grand-chose. Quand on va au restaurant, on choisit uniquement des établissements avec des toilettes faciles d'accès. Financièrement parlant aussi, la situation a considérablement changé. L'indemnité que nous percevons est nettement inférieure au salaire que touchait Sophie, alors que nous avons deux enfants en kot, peut-être bientôt trois, sans parler des frais d'admission de Sophie. L'impact de la démence précoce est énorme, sur chaque aspect de la vie. »

**Vous souhaitez en savoir plus sur le mandat extrajudiciaire ? Rendez-vous sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be), où vous trouverez de nombreuses informations. Vous avez vous-même des questions quant à la gestion de votre patrimoine ? Parlez-en avec un notaire.**

# LE MANDAT DE PROTECTION EXTRAJUDICIAIRE

Et si vous ne pouviez plus gérer votre patrimoine seul ?  
**N'attendez pas d'être frappé d'une incapacité pour penser à vous protéger !**

Accident, maladie,  
 perte de mémoire  
 due à la vieillesse, ...

Qui va gérer mon  
 patrimoine si je  
 ne peux plus le  
 faire ?



Anticipez avec votre  
 notaire, il vous aidera à  
 établir un **mandat de  
 protection extraju-  
 diciaire** et veillera à  
 l'enregistrer auprès du

**CRL**

Registre central des  
 contrats de mandat



**Grâce au mandat, vous choisissez vous-même  
 qui gèrera vos biens et comment !**

Votre incapacité  
 survient du jour au  
 lendemain ?



Pas de  
 problème !

Votre patrimoine  
 sera géré comme  
 vous l'avez décidé !



Consultez et téléchargez les autres infofiches sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

# Cela peut arriver à tout le monde ...



## Qu'est-ce qu'un mandat de protection extrajudiciaire ?

Un mandat de protection extrajudiciaire est un document dans lequel vous chargez la personne de votre choix (le mandataire) de **gérer** (une partie de) **vos biens et des actes relatifs à votre personne** dès **à présent ou le jour où vous n'en seriez plus capable**. Cette personne accomplira tel ou tel acte en votre nom et pour votre compte.

### Pour qui ?

Pour ceux qui veulent **anticiper** le jour où ils ne pourront plus assurer leurs propres intérêts patrimoniaux. Perte de mémoire due à la vieillesse, une maladie, un accident, ... **cela peut nous arriver à tous, à tout moment**. Sachez désormais que vous pouvez définir qui va gérer quoi plus tard. En d'autres termes, **décidez aujourd'hui ce qu'il adviendra demain de vos biens**.



### Pour quoi ?

Pour **des actes relatifs à vos biens et à votre personne**. Exemples : gestion de vos comptes bancaires, établissement d'une donation, vente d'un bien immobilier, paiement de toutes ou certaines factures, choix d'une maison de repos, ... Vous **choisissez vous-même** les **actes** qui pourront être **posés par le mandataire** et vous **choisissez** également le **moment** où le **mandat** de protection extrajudiciaire entrera **en vigueur**. Le mandat peut même prendre cours immédiatement, avant l'incapacité.



## Important !

Pour établir un mandat, vous devez naturellement prendre conscience de ce qu'implique la gestion de votre patrimoine et des actes relatifs à votre personne. En d'autres mots, vous devez être **sain d'esprit** au moment où vous **établissez le mandat** et être conscient de l'ampleur de vos décisions et de leurs conséquences. **N'attendez pas qu'il soit trop tard...**

## Que peut faire le notaire ?

Le notaire, en tant que **conseiller impartial**, peut vous accompagner lors de l'établissement du mandat de protection extrajudiciaire. De plus, afin que le mandat soit valable, le notaire doit **l'enregistrer** dans un **registre central (le CRL)**. Il vous **aidera à rédiger le mandat** et veillera à ce que tout soit établi clairement dans les moindres détails afin que rien ne puisse être discuté par la suite.

Le notaire vous aide à établir un **mandat de protection extrajudiciaire** et veille à l'enregistrement au

# CRL



## Et le tribunal ?

En principe, le tribunal n'intervient pas lors de l'établissement et de l'exécution d'un mandat de protection extrajudiciaire. C'est vous qui êtes aux commandes. Le tribunal n'intervient qu'en cas de problèmes lors de l'exécution de vos décisions.

Barbara prône  
un assouplissement  
de la législation sur  
l'euthanasie pour les  
souffrances psychiques

# “Il m’est très difficile de penser que nous aurions peut-être encore pu vivre de beaux moments ensemble”

---

**Barbara, 38 ans, et Jan, son père de 85 ans, étaient inséparables. Voilà maintenant presque un an et demi qu’elle a dû lui dire adieu. En raison de son diagnostic de démence et son incapacité de discernement, son père a opté pour l’euthanasie. Un choix que sa fille Barbara aurait préféré repousser à plus tard. « À cause de la législation actuelle, j’ai dû dire adieu à mon papa alors qu’il était encore sain d’esprit. Nous aurions peut-être pu vivre encore de beaux moments ensemble pendant des mois. »**

---

**R**etour en mars 2019. Barbara apprend que son père, Jan, ancien patron de la VRT et « son héros » comme elle dit, est atteint de la maladie d’Alzheimer. « Sa première réaction a été : “Je veux être euthanasié” », raconte Barbara. Pour la jeune femme et sa maman, cette réaction n’avait rien d’étonnant, car des années auparavant, Jan avait vu sa propre mère décliner à cause de la maladie. « À la fin de sa vie, ma grand-mère devait être attachée parce qu’elle représentait un danger pour elle-même. Une fin dégradante que papa voulait s’épargner et nous épargner. Lorsqu’il a commencé à parler d’euthanasie, je n’ai donc pas été surprise. J’étais même fière qu’il ose faire un tel choix, seulement je pensais que cela n’arriverait que dans un avenir très lointain. »

## **Encore lui-même à 98 %**

Lorsque le diagnostic tombe, Jan n’est déjà plus tout à fait lui-même depuis quelques années. « En 2014, nous sommes partis en vacances ensemble. J’ai alors été frappée de voir à quel point il avait besoin de structure. Il oubliait souvent où il était et ne revenait plus sur son propre nom. Mais en-dehors de ces petites choses, ce n’était pas flagrant. Je pouvais encore avoir des conversations profondes et rire avec lui. Il était encore lui-même à 98 %. »

Il aura fallu encore quatre ans avant que des examens ne suivent. Après le diagnostic, un test est réalisé tous les six mois pour évaluer le degré de démence. « En septembre 2019, le médecin nous a dit que si papa voulait se faire euthanasier, il ne lui restait pas beaucoup de temps. » À l’époque, mon père avait chuté de trois points sur « l’échelle de la démence » : il disposait en-

core de sa capacité de discernement – autrement dit, il était encore sain d’esprit – et était donc encore à même de planifier sa fin de vie, mais personne ne pouvait prédire à quelle vitesse son état allait se dégrader – ou combien de temps il resterait stable. « J’ai eu et j’ai toujours énormément de mal avec cette incertitude », explique Barbara. « Quand je pense à quel point papa était lucide le jour de sa mort... Si la législation sur l’euthanasie pour les souffrances psychiques était plus souple, j’aurais peut-être encore mon père à mes côtés aujourd’hui. »

### Un mois d’adieux

Afin d’officialiser l’euthanasie, Jan a dû en faire la demande et obtenir un avis favorable de son médecin et de deux autres docteurs indépendants. Le 22 octobre, un avis favorable est rendu. L’euthanasie eut lieu un mois plus tard, le 23 novembre. « Le délai minimum officiel entre la demande et l’euthanasie est d’un mois mais il peut en principe aller jusqu’à six mois. Je trouvais que cela ne nous laissait que très peu de temps mais papa était déterminé : il avait fait son choix, donc pourquoi attendre ? » . « C’est étrange de vivre avec une échéance », poursuit Barbara. « Mais je suis très reconnaissante d’avoir eu encore un peu de temps. Nombreux sont ceux qui perdent un parent soudainement et ne peuvent pas lui dire adieu. Je m’estime donc chanceuse. »

Le mois qui a suivi a été l’un des plus durs mais aussi l’un des plus beaux de la vie de Barbara. Elle a discuté des heures durant avec son papa, a fait des vidéos avec lui, l’a fait suivre par un photographe pendant une journée... « J’ai vécu ces dernières semaines de manière tellement intense. Je lui ai demandé et lui ai dit tout ce que je voulais. La seule chose que j’avais mal appréhendée, c’est mon processus de deuil. J’ai cru quelque part que pendant ce dernier mois, j’étais déjà en train de lui dire adieu mais après les funérailles, la réalité m’a rattrapée : mon deuil devait seulement commencer. On ne peut pas dire adieu à quelqu’un qui est encore en vie. »

### Un cadre étendu

Et pourtant, ce goût amer subsiste. Et si ? « J’ai récemment changé de travail. Pour le même prix, mon père aurait encore pu, un an et demi plus tard, être aussi lucide que le jour de sa mort et aurait pu me donner des conseils concernant ma carrière. Ça continue à me ronger. Ne vous méprenez pas : je suis totalement pour l’euthanasie. N’est-il pas beau de pouvoir décider de sa propre mort afin d’éviter d’être un fardeau pour les gens que l’on aime ? En revanche, j’ai du mal avec la

rigueur de la législation. Aujourd’hui, vous pouvez soumettre une déclaration anticipée mais uniquement dans le cadre d’un coma irréversible. » C’est différent d’une demande d’euthanasie où il doit être question de souffrances physiques ou psychiques insupportables. Pour cette dernière, vous devez être sain d’esprit. « Et si vous souffrez de démence ? Il devrait tout de même y avoir des possibilités, dans un cadre bien défini ? Je pense à une liste officielle qui permettrait d’indiquer quelles situations sont invivables à nos yeux, comme être tétraplégique ou ne plus pouvoir parler. On pourrait imaginer que la décision soit subordonnée à l’avis favorable d’un médecin par exemple. Il existe de nombreuses possibilités, mais ceux qui ont le pouvoir de changer les choses ne le font pas. »

« Qui plus est, la démence est la maladie de demain : j’ai lu récemment que le nombre de diagnostics augmentera de 73 % d’ici 2050. Il serait donc logique de revoir le cadre légal en la matière, non ? Prenez aussi la démence précoce : on ne peut tout de même pas forcer ces jeunes gens à choisir entre se voir décliner pendant des années et mourir d’une mort naturelle, ou opter pour l’euthanasie à un si jeune âge ? »

### Très fière

« Je ne suis pas amère quant au choix que mon père a fait, au contraire, je suis très fière de lui. Je n’arrive seulement pas à accepter la législation actuelle. Tant que rien ne changera, je me raccrocherai aux beaux souvenirs. Au fait qu’il ait dit quelques heures avant de s’éteindre qu’il pouvait mourir heureux. Aux blagues qu’il continuait à faire sur son lit de mort. Aux messages vocaux que nous avons enregistrés ensemble ces dernières semaines. À ses bons conseils que je n’oublierai jamais. Ça, personne ne peut me l’enlever. »

**“Le dernier mois que nous avons eu ensemble, je l’ai vécu très intensément”**

# Les donations mobilières non enregistrées en Région wallonne

**Pour lutter plus efficacement contre l'abus fiscal, le gouvernement wallon a souhaité adopter des mesures visant « un impôt plus juste ». Un de ses objectifs est d'encourager l'enregistrement des donations mobilières. Qu'est-ce que cela pourrait concrètement signifier pour vous ?**

## Quelles sont les nouvelles mesures adoptées ?

Une donation non enregistrée vous permet de réaliser une donation mobilière (comme un meuble, un tableau, de l'argent, une voiture, etc.) sans devoir payer de taxe. Toutefois, si vous décédez dans les 3 ans qui suivent la donation, ce que vous avez donné sera repris dans la succession. Le donataire devra alors payer des droits de succession sur ce bien.

Le gouvernement wallon a décidé d'allonger ce délai de 3 à 5 ans afin d'amener les donateurs à faire enregistrer leurs donations.

En effet, lorsque la donation est enregistrée auprès du bureau Sécurité juridique compétent, le risque de devoir payer des droits de succession disparaît.

Certes, pour faire enregistrer la donation, il faudra payer des droits de donation mais ceux-ci restent moins élevés que les droits de succession. En Wallonie, comptez 3,3% pour les donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux et 5,5% pour les donations entre toutes autres personnes.

## Pourquoi se rendre chez le notaire pour réaliser une donation ?

Vous souhaitez aider financièrement votre enfant mais vous vous demandez comment effectuer une donation valable ? N'hésitez pas à prendre contact avec un notaire. Il vous conseillera en toute discrétion et vous guidera en fonction de votre situation personnelle. Le notaire vous informe aussi de vos droits et obligations ainsi que des conséquences (tant juridiques, financières que fiscales) de vos engagements. Si, par exemple, vous souhaitez aider un de vos enfants à acheter une maison, le notaire vous expliquera comment le faire sans désavantager vos autres enfants.

Il pourra également vous conseiller sur l'ajout de certaines conditions ou charges pour adapter votre donation à vos souhaits. Vous pourriez ainsi décider de conserver, jusqu'à votre décès, la jouissance ou les revenus des biens que vous avez donnés. On dit, dans ce cas, que la donation est réalisée avec réserve d'usufruit. Ainsi, s'il s'agit d'une somme d'argent, vous pouvez en conserver le revenu (l'intérêt) ; s'il s'agit de meubles, vous pouvez toujours les utiliser et les conserver chez vous. À votre décès, l'usufruit s'éteint et le donataire devient plein propriétaire.

Vous craignez que votre petit-fils dilapide l'argent que vous lui avez donné pour monter sa société dans quelques années ? Le notaire vous conseillera alors de prévoir une clause d'aliénation dans votre donation. Votre petit-fils sera ainsi obligé de conserver l'argent pendant une période choisie (par exemple, jusqu'à l'obtention de son diplôme).

Dernier exemple, vous pouvez décider d'insérer une clause prévoyant un droit de retour dans la donation. Cela permettra que le bien que vous donnez vous revienne automatiquement si le donataire décède avant vous et ce, même s'il laisse des héritiers.

En résumé, un notaire s'assure que chacun ait clairement compris l'engagement qu'il va signer et toutes les implications qui en découlent. Pour plus de sérénité, vous pouvez aussi lui demander d'effectuer la formalité d'enregistrement de la donation auprès du bureau Sécurité juridique.

**N'hésitez pas à prendre contact avec une étude notariale pour obtenir un renseignement.**



# Ne laissez pas le hasard décider pour vous ! Comment anticiper votre avenir ?

---

L'avenir est incertain : on ne sait pas ce qui pourrait se passer demain. C'est pourquoi il est important de prévoir à l'avance le devenir de votre personne et de votre patrimoine. À côté de la planification de votre succession, vous pouvez aussi rédiger des déclarations de volonté. En quoi consistent-elles ? Que pouvez-vous décider ?

---



Les déclarations de volonté vous permettent de donner des directives claires sur un aspect de votre fin de vie dans le cas où vous ne seriez plus en mesure d'exprimer vos volontés. En cas d'un coma, d'une paralysie ou d'une démence, les médecins et les prestataires de soins pourront tenir compte de votre volonté. En Belgique, vous pouvez établir à l'avance 5 déclarations de volonté anticipées.

1. **La déclaration « négative »** : cette déclaration vous permet d'indiquer à l'avance les examens et les traitements médicaux que vous ne souhaitez pas recevoir.
2. **La déclaration relative à l'euthanasie** ne sera applicable que dans le cas où vous seriez dans un état de coma irréversible. Elle doit être signée par 2 témoins et n'est valable que pour une durée limitée. Vous pouvez l'enregistrer auprès de votre commune. Attention, il ne faut pas la confondre avec une « demande d'euthanasie » dans laquelle un patient souffrant d'un trouble incurable et insupportable (physique et/ou psychologique) peut demander l'interruption de la vie.

3. **La déclaration de don d'organes** : en Belgique, les organes du défunt sont automatiquement utilisés pour sauver la vie de quelqu'un, à moins que vous ne l'ayez explicitement refusé dans une déclaration.
4. **Le don de son corps à la science** : vous pouvez contacter un hôpital universitaire si vous souhaitez que votre corps puisse aider à la formation de nos futurs médecins et de notre personnel soignant. Vous pourrez également indiquer ce qui adviendrait au corps par la suite (service religieux, incinération, etc.).
5. **La déclaration des dernières volontés quant aux obsèques** : vous êtes libre de choisir quel type de funérailles vous souhaitez en enregistrant votre déclaration auprès de votre commune.

Chacun est libre de compléter (certaines de) ces déclarations anticipées. Des modèles sont à votre disposition sur le site [leif.be](http://leif.be). Trois d'entre elles peuvent aussi être enregistrées à la commune. Ce n'est pas obligatoire, mais leur enregistrement est une manière complémentaire (et gratuite) de rendre les déclarations anticipées publiques.

Izimi vous permet également de conserver vos documents familiaux. Ce coffre-fort digital vous permet de stocker et retrouver facilement vos documents importants. Vous pouvez aussi les partager avec les personnes de votre choix, par exemple vos héritiers. Cette plateforme sécurisée et gratuite vous est proposée par le notariat belge.

**Plus d'informations sur [www.izimi.be](http://www.izimi.be)**



**Partout et tout le temps, l'app gratuite aussi disponible pour smartphone.**



**App Store**



**Google Play**



texte Gilda Benjamin / photo Jan Crab

**GuiHome**

**“J’ai compris  
rapidement  
que je voulais  
fuir le silence  
et le quotidien”**



- Né à Namur le 20 janvier 1992.
- En 2015, alors qu'il suit des études de communication, il crée sa page Facebook « GuiHome vous détend ».
- 2016 : premier spectacle « GuiHome vous détend sur scène ».
- 2019 : capsules TV « GuiHome vous détend est un vrai touriste ». Création de son agence No Picture Please.
- 2021 : lancement de sa gamme de vêtements et accessoires OUI&NON.
- 2022 : 1<sup>e</sup> édition du festival « Namur Is A Joke ».

**Un jour, alors qu'il s'ennuyait en cours, Guillaume Wattecamps a posté une vidéo. Succès immédiat. Celui qui ne peut s'empêcher de transformer chaque moment en un épisode festif crée son personnage et GuiHome n'en finit pas de nous détendre. Et aujourd'hui, le jeune homme, tout juste 30 ans, multiplie les projets et repart en tournée. En famille, entre amis ou pour le public, son destin est d'amuser.**

Le sourire a des vertus et GuiHome s'y entend pour en explorer sa multitude. Et comme le jeune homme ne tient pas en place, il a élaboré durant le confinement le nouveau festival d'humour « Namur is a Joke » qui s'est tenu en mars. Une réussite et un projet parmi tant d'autres. L'ado à casquette a mûri et accepte, désormais avec bonheur, sa position de jeune adulte. Rencontre logiquement détendue en ses bureaux situés dans le hub créatif Trakk à Namur.

**Quel regard portez-vous sur le Guillaume d'il y a 20 ans ?**

Je le regarde avec bienveillance car je sais par où il est passé durant son enfance et son adolescence. Je ressens également, si pas de la fierté, du moins de la reconnaissance, comme s'il savait déjà qu'il emprunterait un parcours atypique, sans jamais rien lâcher. Tout petit, j'étais persuadé que je ne suivrais pas un chemin tout tracé. En fait, je me reconnaissais soit dans tout, intéressé par plein de métiers, soit dans rien. Mais mon destin dépendait assurément de moi. Bien sûr, l'engouement suscité par mes vidéos m'a convaincu de saisir ma chance, de monter sur scène et de concrétiser le plaisir ressenti durant mes cours de théâtre, à savoir faire rire les gens.

**C'est votre maman qui vous a inscrit au théâtre en cherchant à canaliser votre énergie et votre sensibilité.**

Comme tous mes proches, elle avait remarqué que je devais faire de chaque petit événement une grande fête, que ce soit un repas de famille, une excursion, un simple moment de partage... Je m'ennuyais très vite, il fallait qu'il se passe continuellement quelque chose. J'ai compris rapidement, avec mes amis, lors des premières sorties, que je voulais fuir le silence et le quotidien. Il m'est quasi impossible d'aller au restaurant sans



**“Il m’aura fallu 30 ans, et une pandémie, pour m’affirmer et donner un sens à mon quotidien”**

m'adresser aux tables voisines, discuter avec le serveur, lier connaissance avec les autres convives... Difficile de rêver d'un tête-à-tête avec moi, je parle à tout le monde. De là est né le GuiHome des vidéos sans que je réalise que je pouvais en faire une carrière.

**Qu'est-ce qui était difficile plus jeune ?**

J'ai très rapidement pris conscience de mes lacunes et faiblesses, disons de mes différences. Ne fut-ce que par ma taille, mes potes faisaient tous 6 m de haut ! J'avais aussi du mal à me concentrer longtemps. En classe, j'avais du mal à rester assis, avec cette obsession d'en rajouter des couches, de me mettre en scène. Si j'avais mesuré 1,80 m, je n'aurais pas eu le même parcours. Je me sentais différent, décalé et je le vivais comme une grande violence. Aujourd'hui, enfin, je me sens à ma place sans avoir été obligé de changer de personnalité. Nous vivons une époque à deux vitesses. Du fait des



réseaux sociaux, on pense devoir correspondre à des codes suivis par tout le monde tout en osant affirmer ses différences. Et être « bizarre » ne m'empêche plus de mener des projets dans la norme. Il m'aura fallu 30 ans, et une pandémie, pour m'affirmer et donner un sens à mon quotidien.

### Y a-t-il aussi un besoin de rassembler les gens ?

Sûrement et c'est ma maman qui me l'a fait remarquer. Je pense que cette notion de « rassembler » revient souvent chez les gens qui me connaissent, notamment les collaborateurs avec lesquels j'ai la chance de travailler. L'expérience a décuplé mon désir de réunir plusieurs personnes autour d'un même projet tout comme l'était celui de partager avec mon entourage, en famille, entre amis. Au début, mon personnage était très autocentré, pour aller par la suite vers un caractère plus universel, soucieux du monde qui l'entoure. Il était normal que je

dépasse la thématique du jeune ado dans sa chambre pour aller vers le citoyen et le jeune adulte que j'étais devenu, thème de mon spectacle actuel. Et si le public s'identifie à moi c'est que je suis un citoyen comme les autres. On pense souvent que j'ai gardé une grande part d'enfance mais je me sens bien à ce stade de jeune adulte, avec son lot de questionnements mais aussi d'aspirations. Alors oui, je reste un grand enfant avec mes proches mais je me considère aussi comme un jeune entrepreneur. Une sacrée étape pour moi qui avais si peur de vieillir.

### De quels traits de caractère avez-vous hérité de vos parents ?

Mes parents m'ont transmis bien des choses. À commencer par une créativité que j'exprimais peut-être davantage que le reste de la famille. Une grande ouverture d'esprit aussi. Ma maman m'a dit d'emblée « Tu feras ce qui te rend heureux ». Je n'ai ressenti aucune pression pour suivre une voie qui n'était pas la mienne. J'ai tout de même fait en sorte de terminer mes études de communication et d'obtenir un diplôme afin de la rassurer, même si je ne comptais nullement l'utiliser. J'ai commencé à réaliser mes vidéos durant mes études, comme quoi elle a eu raison !

### La famille semble être essentielle à vos yeux.

J'ai travaillé un temps avec l'une de mes sœurs avocate, l'aînée étant infirmière. La famille est le socle vers lequel je me retourne. J'habite la maison à côté de ma maman et j'appelle mes sœurs très fréquemment. Mon cousin travaille avec moi pour la création des vidéos et dans l'agence, No Picture Please, créée il y a 2 ans pour accompagner les petites et moyennes entreprises dans le développement de leur image sur les réseaux sociaux. Une activité en plus de tout le reste que j'ai initiée par peur de l'après. De toute façon, je pense être un hyperactif, même si on ne l'a jamais diagnostiqué. Plusieurs psys avaient mis en avant mon besoin d'aller dans tous les sens. Pourtant, je suis quelqu'un d'extrêmement ordonné, précis dans mes plannings. Si mon personnage a l'air désordonné, je ne le suis pas du tout. Je suis un humoriste issu du web mais il faut, à un certain moment, en sortir et évoluer. Et il était bon de me le prouver en diversifiant mes projets et mes compétences. J'étais vraiment effrayé à l'idée de tout miser sur mon personnage, un certain physique, de m'enfermer dans l'image de l'ado avec sa casquette et ses lunettes.

### Comment vous considérez-vous en tant qu'humoriste ?

Je ne suis pas le comique de service à l'affût d'une bonne vanne, ce n'est pas mon domaine. Je préfère



raconter une histoire et transmettre une émotion, quitte à bousculer parfois le public. Je cherche bien sûr à détendre les spectateurs mais j'espère qu'il y a aussi une place pour la réflexion quand ils rentrent chez eux. Il est de plus en plus difficile d'être humoriste dans un monde triste et anxiogène. Mais là réside l'essence même de mon travail : dégager un sourire de toute situation. Je fonctionne à l'impulsion et je ne me suis jamais censuré. Mon seul souci est de n'exclure personne, de m'adresser au plus grand nombre. Jamais mon humour ne servira à diviser.

### **Vous voyez-vous comme un influenceur ?**

Pas du tout. Mais cela ne m'empêche pas de m'engager dans certaines campagnes. J'ai travaillé avec Amnesty International sur la notion de consentement dans les relations, sur la reconnaissance de statut d'aidant proche avec les Mutualités chrétiennes, le suicide avec Un Pass dans l'impasse, la nutrition avec l'APAQ-W... Je ne suis pas un donneur de leçons mais j'utilise la notoriété de mon personnage pour attirer l'attention sur des sujets importants. GuiHome est salutaire lors de périodes sombres comme les attentats ou la pandémie en donnant l'occasion aux gens de sourire. Mais pas question d'indiquer une quelconque direction à prendre.

### **Avez-vous le sentiment de faire du bien aux gens ?**

Je m'en rends compte depuis la tournée, quand des personnes me disent que mon travail les a aidés à des moments difficiles. Mais j'y pense peu pour ne pas brouiller mon travail d'écriture. Les réactions du public ne doivent pas devenir un moteur de création.

### **Est-il facile de se projeter quand on a peur de vieillir ?**

J'ai beaucoup de projets pour éviter de me projeter et me poser trop de questions. Me demander ce que je ferai dans 5 ans me stresse au plus haut niveau. Travailler, je ne fais que ça, où que je sois. Je vais devoir apprendre à me poser, me réserver des moments « normaux » de détente. Il me faut construire, innover, en permanence. À une époque où on consomme un artiste par jour, il faut trouver des pistes pour durer.

### **Quelles qualités vous reconnaissez-vous ?**

Je suis spontané. Plutôt fédérateur. J'ai le goût de rassembler, de travailler en équipe. Je ne veux plus être seul. De penser qu'une multitude de collaborateurs enthousiastes se donnent sans compter pour la tournée, le festival et mes autres projets, j'en ai les larmes aux yeux.

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



**“J’ai beaucoup de projets pour éviter de me projeter”**



### SON SMARTPHONE

Mon outil de travail, il me permet de filmer la plupart de mes vidéos. Plus qu'un téléphone, je le considère comme un espace de création. Sans compter qu'il a aussi une charge émotionnelle forte, enfermant mes souvenirs personnels, mes contacts. Il a été si important durant la pandémie, nous permettant de garder du lien. Mais je ne veux plus dire qu'il représente toute ma vie, ce serait vraiment trop réducteur. Reste la symbolique qui résume mon parcours : un jour, j'ai tourné une simple vidéo imitant un copain étudiant alors que je m'ennuyais au cours... Quand je l'ai postée, j'ai oublié de la mettre en mode privé et voilà, l'aventure a commencé. Je dis toujours que l'ennui m'a sauvé !



### SON STYLO-BILLE

Je suis de la vieille école, je note tout et j'ai des codes couleurs fluo selon les activités. Je dois avoir des centaines de cahiers. Et ce stylo-bille est le premier que je m'offre vraiment, sorte d'outil officiel d'entrepreneur. Je suis resté 1h dans le magasin pour l'essayer. J'ai toujours un Bic sur moi, parfois il est coincé sous ma casquette ou mon bonnet tant et si bien que je l'oublie.



### SA CAMÉRA

Pour dissocier le smartphone, et son aspect connecté avec les gens, de cet outil exclusivement professionnel. J'aime beaucoup monter des vidéos, leur donner du rythme, inventer. Cette caméra me permet de travailler sur des projets plus conséquents avec mes équipes. J'ai tourné il y a peu une série avec Pablo Andres, je vis des expériences magnifiques.



### SON CAHIER

Suite logique vu ma passion de l'écriture à la main. Ma maman me l'a offert récemment et elle l'a choisi coloré. Depuis tout petit, j'adore écrire sur du papier. Mon côté hyper méticuleux, à tout souligner, en énerve plus d'un ! Quand j'écris, il ne faut pas me presser, je n'oublie aucun détail. Offrez-moi un cahier et je serai comme un gamin de 4 ans devant un nouveau jouet.



### LA PHOTO DE SA MAMAN

Je le dis et redis, j'ai une relation très fusionnelle avec ma maman. Je lui dois énormément dans mes moments de doute et de stress. Bien sûr, elle est peu objective devant son fils mais elle a toujours évacué le personnage de GuiHome. Elle est très attentive à ce que je reste fidèle à moi-même et à mes valeurs. Et elle m'envoie souvent du contenu pour étayer mon propos dès que je lui fais part d'une idée.

texte Gilda Benjamin / photo Jan Crab

Restaurant 65 Degrés

**“L’important est que ces jeunes voient, dans mon regard, que je leur fais confiance”**

Cette ASBL, axée sur un projet d’insertion et de formation professionnelle pour des personnes en situation de handicap mental, allie haute gastronomie et inclusion. Et les clients y reviennent autant pour le goût que pour la chaleur de l’accueil.



L'endroit est superbe : une maison de maître sur l'avenue Louise à Bruxelles, des salles spacieuses et joliment décorées, des tables dressées finement, une cuisine apparente où le chef s'active et un personnel attentif aux moindres détails. L'excellence est le mot d'ordre et chaque membre de l'équipe connaît sa tâche avec précision et peu importe qu'elle soit constituée en majorité de jeunes porteurs d'autisme ou de trisomie 21. Rencontre avec le manager Massimo Pellegrino.

« Quand ce projet d'inclusion est né, initié par deux couples très motivés, il n'était pas encore question de

restaurant. Mais tant qu'à marquer les esprits, autant démontrer qu'un restaurant gastronomique avec 70 % du personnel porteur d'un handicap tenait la route. J'ai rejoint le projet peu avant son ouverture en septembre 2018. Au début, nous n'étions ouverts que le midi et travaillions avec 5 jeunes. Mais la demande a très vite été importante et nous avons commencé à ouvrir plusieurs soirs. L'équipe emploie aujourd'hui 15 jeunes entre 19 et 35 ans.

Notre démarche est vraiment le fruit d'une réflexion : pour quelle raison il y a-t-il si peu de personnes porteuses d'un handicap sur le marché du travail ? L'un

des avantages de notre projet est de faire se côtoyer des jeunes qui n'ont pas le même handicap et de développer chez eux d'autres capacités. »

### ASBL à finalité d'inclusion sociale

Malgré sa spécificité, l'ASBL fonctionne de façon tout à fait classique, sans objectif de bénéfices. « Cependant, il a très vite été établi qu'il fallait être rentable afin de pouvoir inspirer d'autres entrepreneurs. Nous avons bénéficié de soutiens privés et, par la suite, d'associations comme Cap 48, avec des aides non seulement financières mais aussi d'encadrement ou de logistique. »

Massimo n'avait aucune connaissance du handicap. « Mais il était inutile de faire des recherches sur Internet à propos de l'autisme ou de la trisomie 21. J'engage un individu pour ce qu'il est, avec ses compétences. Je n'ai pas envie de me montrer particulièrement empathique, car ce serait déjà signifier leur différence. L'important est que ces jeunes voient, dans mon regard, que je leur fais confiance. Et ce sont les deux maîtres-mots qui me guident : confiance et patience. Car le dénominateur commun de tous les jeunes qui se présentent chez nous est le manque de confiance. Durant 20 ou 30 ans, on leur a dit « Désolé, ça ne va pas aller, tu n'en es pas capable ». On leur prouve le contraire. »

Au début, le recrutement s'est fait via les associations. Désormais, le restaurant reçoit beaucoup de candidatures spontanées, notamment via des écoles spécialisées. « Après plus de 3 ans d'existence, nous ciblons plus facilement les profils dont nous avons besoin, avec pour qualités principales la volonté et l'envie de bien faire. Je peux expliquer les exigences, les horaires, les règles, mais je ne peux pas insuffler l'envie, elle doit venir du jeune. »

### Prendre son envol

14 jeunes sont déjà passés par le 65 Degrés, 7 d'entre eux ont quitté le foyer familial, que ce soit pour un habitat protégé ou un logement individuel. « L'autonomie acquise ici leur sert à l'extérieur. Je suis toujours surpris de voir leur évolution, leur engagement, leur sens des responsabilités... » À force d'expérience, ils font de leurs faiblesses des forces et des compétences précieuses. « Chaque jeune commence par un stage découverte ou scolaire, et ensuite un CAP géré par la Région, en fonction du lieu de résidence de la personne, qui intervient dans le paiement du salaire. Un CAP a une durée limitée dans le temps, le but étant de déboucher sur un CDI et d'offrir des opportunités sur



le marché de l'emploi. Ce qui reste compliqué, raison pour laquelle nous continuons à suivre nos jeunes et à les encadrer. »

Le restaurant ne désemplit pas et les clients sont conquis. « Nombreux sont ceux qui viennent pour le projet. Mais s'ils reviennent, c'est pour la qualité du restaurant. On ne vient pas voir des handicapés mais manger dans un très bon restaurant et apprécier le sourire de nos jeunes. Un client m'a déjà dit qu'il lui avait fallu 1h30 avant de remarquer la particularité de l'établissement. Le plus beau compliment qu'on pouvait nous faire ! »

Au fait, 65 Degrés évoque la cuisson de l'œuf parfait. Et si c'était aussi la recette d'un projet abouti ?

[www.65degres.be](http://www.65degres.be)

# Tout savoir sur les ASBL en 5 questions

**Communautés religieuses ou culturelles, œuvres de bienfaisance, clubs sportifs, ... de nombreux volontaires et bénévoles consacrent du temps aux ASBL. Ces formes d'entreprises disposent d'un cadre juridique particulier.**

## **Qu'est-ce qu'une ASBL ?**

Une ASBL (ou Association sans But Lucratif) est un accord entre au moins deux personnes, dénommés « fondateurs », pour mener des activités dans un but désintéressé. Elle ne peut pas procurer un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs, membres, ses administrateurs ni à toute autre personne sauf dans le but désintéressé par les statuts.

Une organisation à but non lucratif est une entreprise. L'ASBL est donc inscrite au registre des personnes morales, qui fait partie de la Banque Carrefour des Entreprises. Un dossier est conservé pour chaque personne morale au greffe du tribunal d'entreprise du siège de l'association (dossier de l'association).

Contrairement à une société commerciale, la constitution de l'ASBL n'exige aucun capital de départ minimum et peut se réaliser par un acte sous seing privé déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise.

## **Quel est le fonctionnement d'une ASBL ?**

La gestion de l'ASBL est confiée au Conseil d'Administration, composé d'administrateurs élus par l'Assemblée Générale. Contrairement aux membres, les administrateurs sont responsables des engagements contractés par l'ASBL et de sa bonne gestion. Ils doivent également s'inscrire dans le registre UBO en tant que « bénéficiaires effectifs ».

L'Assemblée Générale ordinaire se tient une fois par an et réunit tous les membres de l'association. Elle définit les grandes lignes de conduite de l'ASBL et prend des décisions concernant les points inscrits à l'ordre du jour, comme par exemple la nomination ou la cessation d'un mandat d'administrateur, la modification de statuts, l'approbation des comptes annuels, etc.

## **Une ASBL peut-elle faire du profit ?**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019, les ASBL peuvent exercer des activités lucratives, à condition de ne pas distribuer les

bénéfices qu'elles génèrent à leurs membres et pour autant qu'elles ont adapté leur objet au nouveau Code des sociétés et des associations. En cela, elles sont différentes d'une société, où les revenus doivent être distribués. N'hésitez pas à demander conseil à un expert (comme le notaire) si vous avez des doutes sur les activités autorisées.

Attention aux impôts ! La réglementation fiscale exige toujours que les activités « commerciales » aient un caractère accessoire. Sinon, l'association sera soumise à l'impôt sur les sociétés et non à l'impôt sur les personnes morales. Les conséquences peuvent être importantes pour votre ASBL.

## **Qu'est-ce l'acte constitutif et que doit-il contenir ?**

L'acte constitutif est un document obligatoire pour créer une ASBL car il contient les statuts. Cet acte peut être rédigé de manière privée entre les fondateurs (acte sous signature privée) ou alors par un notaire (acte authentique notarié).

Il faut ensuite envoyer les statuts et la liste des membres du conseil d'administration au greffe du Tribunal de l'Entreprise pour publication au Moniteur belge.

L'acte constitutif doit comprendre :

- Le nom de l'ASBL avec la mention des termes « association sans but lucratif » ou l'abréviation « ASBL »
- Une description du but non lucratif poursuivi et les domaines d'activités de l'ASBL
- L'adresse du siège social
- Les règles de l'Assemblée Générale : attribution, convocation et communication aux membres
- Les membres fondateurs, leur nombre minimum, les conditions d'admission ou de sortie des membres ainsi que leurs droits et obligations
- Les règles concernant la nomination, la révocation, les pouvoirs et la durée du mandat des administrateurs
- L'existence éventuelle et les droits et obligations des membres adhérents
- Le montant de la cotisation et l'affectation du patrimoine en cas de dissolution
- La durée de vie de l'ASBL

## **Quelles sont les obligations comptables ?**

En fonction de leur « taille », les ASBL ne doivent pas toutes tenir la même forme de comptabilité. Il convient de distinguer les petites organisations à but non lucratif, les « micro-organisations à but non lucratif » et les « autres que les petites organisations à but non lucratif ». Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter un notaire ou un comptable.

**Vous souhaitez davantage d'informations ? N'hésitez pas à prendre contact avec une étude notariale.**





Conseils en or pour jeunes entrepreneurs

# “Pourquoi les clients devraient-ils vous choisir ?”

**En 2021, 130 000 Belges se sont lancés comme indépendants, soit 6% de plus qu'en 2020. La crise du coronavirus a poussé nombre de personnes, surtout des jeunes, à se réorienter professionnellement, par obligation ou par choix. Vous avez également envie de vous lancer ? Il n'est jamais inutile de bien s'entourer ! Notaires, comptables, prestataires en ressources humaines, ... sont les interlocuteurs privilégiés.**

## LE NOTAIRE

### Société ou entreprise individuelle

Le statut d'indépendant à titre individuel est plus simple administrativement mais plus risqué financièrement. Fonder une société s'avère plus avantageux mais à un coût de départ plus conséquent. Il faut donc juger si on désire une séparation nette entre capital privé et professionnel. Sur le plan fiscal, l'impôt des sociétés s'avère plus avantageux. Souvent, un starter commence en tant que personne physique et attend quelques années avant de se diriger vers une société, tout en choisissant la forme de société. Le notaire peut vous aider à le déterminer et la Fédération du Notariat (Fednot) a par ailleurs développé un outil très pratique : StartMyBusiness. Toute création de société doit être actée par un notaire qui en établira les statuts.

### Protégez votre habitation

En établissant auprès d'un notaire une déclaration d'insaisissabilité du logement familial au cas où vos créanciers professionnels se feraient insistants. Votre maison est alors protégée mais à certaines conditions. Par exemple, si votre maison est également votre magasin, cela ne sera pas possible. La protection concerne seulement votre habitation privée. Par contre, s'il s'agit d'utiliser simplement votre ordinateur portable à domicile, pas d'inquiétude.

### Protégez votre partenaire par un contrat de mariage

Si vous démarrez une entreprise individuelle en tant que starter, il est bon de discuter avec votre notaire de l'établissement d'un contrat de mariage pour votre couple. Sans contrat, vos revenus de part et d'autre représentent un « bien commun ». En cas de faillite, la communauté de bien en ferait les frais. Opter pour un contrat de mariage de séparation des biens chez le notaire assure la protection des biens de votre partenaire.

### Penser à la suite

Lors de la création d'une entreprise avec des associés, toute situation doit être envisagée, même un décès. Il est donc très important de déterminer au préalable avec le notaire ce qu'il adviendra de vos actions en pareil cas. Mieux vaut noter vos décisions sur papier. Droit de préférence, droit de vote de vos héritiers, legs d'actions à vos enfants... Les cas de figure sont multiples, il est dès lors préférable d'en discuter avec votre notaire et de poser les choix qui vous correspondent.

## LE COMPTABLE

**Une relation de confiance est primordiale. Certains aiment à le répéter : le comptable représente soit la clé du succès soit la clé sous le paillason.**

### Établir la viabilité financière

Établir un plan financier et s'adjoindre les services d'un bon comptable est essentiel. Quel capital investir, quels gains espérer, comment atteindre ses objectifs, quels sont les frais à prendre en compte... Des frais qui varient selon le projet et la spécialité choisie.

### Faire évoluer la faisabilité du projet

Il est important de le construire efficacement en établissant un business plan et de se poser les bonnes questions. De fait, il est recommandé de s'entourer des bonnes personnes, de se renseigner sur la concurrence et sur la façon de se démarquer.



## PRESTATAIRE RH

Deux experts d'Acerta, Mieke Bruyninckx et Sandrine Renders passent en revue d'autres considérations à prendre en compte en tant que jeune indépendant.

### Démarches obligatoires

Tout starter indépendant doit s'inscrire à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) et à la Caisse d'assurances sociales. Le Guichet d'entreprise choisi peut aider dans les différentes étapes administratives. Il faut également demander un numéro de TVA. Cependant, certains types de professions n'y sont pas assujettis.

### À titre complémentaire ou complet ?

Un travailleur salarié désirant devenir indépendant devrait si possible passer par le statut complémentaire afin de se garder une marge de sécurité et de tester son activité.

### Un chômeur peut devenir indépendant

Une personne au chômage peut se lancer comme indépendant sachant qu'elle aura 15 ans pour garder ses droits au chômage.

D'autre part, grâce au Plan Tremplin-indépendants, il est possible pendant une période maximale de 12 mois, de bénéficier des allocations de chômage tout en exerçant une activité d'indépendant à titre complémentaire. Renseignements auprès de l'ONEM.

### Penser aux aides financières

Des aides et aménagements existent : réduction des cotisations sociales, plan-AIRBAG en Wallonie, chèques entreprise, prime à la consultance... Différentes pistes sont disponibles selon la région.

### Formations et coaching

N'hésitez pas à enrichir vos compétences. De multiples organismes proposent un coaching à la création d'entreprise et au statut d'indépendant, notamment en ligne et gratuit. Des formations existent également auprès des principaux acteurs de l'emploi comme Actiris et le Forem mais aussi d'autres organismes comme la couveuse d'entreprises Créa-Job. Des réseaux spécifiques permettent des aides et une stimulation bienvenue comme WoWo, réseau francophone de femmes entrepreneures.

### Aide des proches

Outre une aide financière, les proches peuvent aider un jeune starter pour ce qui est de la gestion de base. En effet, en Wallonie et à Bruxelles l'indépendant, lors de son inscription, doit prouver son aptitude à gérer une activité indépendante, soit un diplôme soit un aidant proche ayant le prérequis et étant indépendant. Cette réglementation a été supprimée en Flandre.

### Se montrer patient

Un projet mûrit, doit faire ses preuves sur la durée. Un business plan évolue. Il faut donc se montrer patient, flexible mais aussi rigoureux.

### Communiquer

Apprendre à étoffer sa visibilité, bien employer Internet et les réseaux sociaux, comprendre les subtilités de l'e-commerce, créer son propre site... Être indépendant en 2022 c'est aussi soigner son image. Là encore, des formations et guides existent.

Vous souhaitez démarrer votre entreprise ? Rendez-vous sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be). Le notaire se révèle indispensable à chaque étape de votre parcours d'indépendant(e) et à chaque développement de votre société.

Désacraliser  
une église

# De la prière à la bière

## Alex Vandurme et Jean Cheffert ont créé une micro-brasserie dans une ancienne chapelle à Malonne. Une odyssée pas comme les autres pour concrétiser un rêve de passionnés.

Les bières Philomène ont vu le jour dans l'ancienne Chapelle du Piroy, dédiée autrefois à Sainte Philomène, en province de Namur. Un projet fédérateur et très ancré localement, avec le désir d'emblée déclaré de sauvegarder un certain patrimoine. Alex Vandurme, co-fondateur de la Brasserie du Clocher, nous explique cette aventure peu commune. « Notre priorité était de trouver un lieu dans l'entité de Malonne. Nous avons visité d'anciennes classes, réfectoires, boucheries, jusqu'à entendre parler de la Chapelle du Piroy inutilisée depuis un certain temps. Bien sûr, le projet semblait fou mais nous étions animés par l'énergie de l'espoir. Deux éléments entraient en ligne de compte quant à la difficulté de l'entreprise. D'une part, la transformation de l'église, avec le volet d'acceptation du projet par la communauté locale. Nous désirions ancrer la brasse-

rie dans le village et avons donc organisé des séances d'information. Le deuxième aspect concernait l'état très moyen du bâtiment. J'ai dû vraiment convaincre mon associé qui m'a dit alors : « Te rends-tu compte Alex qu'on se met un éléphant sur le dos ? » Mais nous tenions, avec cette église, l'originalité de notre brasserie. »

Il a fallu faire face aux coûts des travaux afin de rendre le bâtiment salubre, de l'ordre de 300.000 euros, aux coûts de maintenance d'une construction datant de 1880 et abandonnée durant 6 ans et à ceux d'installation de la brasserie.

### Autorisations et démarches

« Pour utiliser une expression en rapport avec le lieu, ce fut un véritable chemin de croix ! Il y a d'abord eu des discussions avec la paroisse, puis la procédure d'appel à projet. En ce qui concerne les autorisations, nous avons eu besoin de l'aval de l'administration communale, de la Région wallonne et de la province. L'accord de l'évêché était aussi indispensable du fait du dossier de désacralisation de l'église, prérequis essentiel pour l'achat du bâtiment. Les premiers contacts ont été pris en avril 2015 et nous avons signé les actes en septembre. Avec le recul, nous pouvons dire que les choses ont évolué rapidement. Il est vrai que nous sommes, Jean et moi, très impliqués dans une démarche fédératrice régionale,







avec la volonté de préserver un lieu de rassemblement. Notre souci de préservation du patrimoine était dès le départ inscrit dans notre projet. »

Mais comment mettre les chances de son côté quand il s'agit de réaffecter un lieu de culte ? « Nous avons d'office collaboré avec la fabrique d'église et les autorités paroissiales afin de garder, ou pas, les éléments religieux du bâtiment. La cloche, qui n'est plus en état de sonner, trône à l'intérieur de la brasserie mais c'est tout. Quand on voit l'Église Saint-Jacques à Namur transformée un temps en magasin de vêtements avec des pièces pendues aux bras des statues, ça n'a pas de sens. Nous ne voulions pas d'un projet polémique. »

Au contraire, il a suscité l'enthousiasme du village et des dizaines de bénévoles ont aidé l'entreprise lors des travaux de déblaiement, de déconstruction et de reconstruction.

**“ Notre souci de préservation du patrimoine était inscrit dans notre projet ”**



Le bâtiment n'est pas classé et c'est heureux. « Sinon, nous ne nous serions pas lancés dans l'aventure car il y aurait trop de contraintes. Notre projet n'était pas de restaurer une église mais de la transformer en brasserie. Le côté logistique nous a d'ailleurs posé problème : assurer toute la production des bières rien qu'en passant par la porte de l'église et en utilisant le parvis comme quai de chargement représente un vrai défi. »

Pour l'heure, la Brasserie du Clocher, sous statut SRL, a déjà 6 ans d'existence mais 2 ans de Covid. « Il faudra trouver des investisseurs pour passer le cap et grandir. Nous avons deux ouvriers brasseurs, un stagiaire en formation et deux collaborateurs à mi-temps. Il faut savoir que Jean et moi avons aussi un emploi plein temps, Jean est patron de société et moi informaticien. La Brasserie est une passion qui nous prend tout notre temps libre ou presque. »

Que revienne vite le temps des visites, des ateliers et du partage. « Nous sommes désireux de progresser. Que tous ceux qui désirent nous rejoindre dans ce projet n'hésitent pas ! »

[www.brasserieduclocher.be/philomene/](http://www.brasserieduclocher.be/philomene/)

Les projets de désacralisation d'églises se multiplient à Bruxelles comme en Wallonie. Avec des réaffectations pour le moins diverses : logements, écoles, espaces culturels et de loisirs... Les exemples ne manquent pas. L'Église du Sacré-cœur de Cointe (Liège) va ainsi devenir en partie la plus haute salle d'escalade d'Europe ! L'ancienne église anglicane de la rue de Stassart à Bruxelles est devenue un club, le Spirito Brussels. À Marche-en-Famenne, c'est un hôtel de luxe qui a élu domicile dans une ancienne église jésuite. Un projet de logements est en cours pour l'Église du Précieux Sang à Uccle, de même pour l'Église Saint-Hubert à Watermael-Boitsfort, la Basilique de Chèvremont à Chaudfontaine...



**“Notre envie n'était pas de restaurer une église mais de la transformer en brasserie”**



# Changer l'affectation d'un bien : nos conseils

Le Belge est toujours à la recherche de projets créatifs. Que ce soit pour un logement privé ou pour une activité professionnelle, pourquoi ne pas opter pour un lieu insolite ?

Transformer un château d'eau en habitation, une ancienne ferme en pension canine, une église en hôtel ou en boîte de nuit... les idées sont infinies !

Mais attention, tout n'est pas permis ! Si vous modifiez l'affectation d'un bien, vous aurez généralement besoin d'un permis d'urbanisme, même si le bâtiment ne nécessite aucuns travaux de rénovation. Néanmoins, il existe 2 exceptions :

- vous souhaitez modifier temporairement l'usage d'un bâtiment (maximum 90 jours)
- vous souhaitez exercer une fonction complémentaire à la fonction résidentielle du bien.

Si vous êtes dans l'une de ces situations, vous n'aurez pas besoin d'un permis, mais vous devrez tout de même informer votre ville ou votre commune de votre projet. Dans tous les autres cas, vous aurez besoin d'un permis d'urbanisme pour modifier l'affectation d'un bien.

Ne prenez pas cet élément à la légère ! Si plus tard, vous vendez votre bien en tant qu'habitation unifamiliale alors que le bâtiment est considéré comme un commerce aux yeux de l'administration par exemple, votre acheteur pourrait vous poursuivre en justice...

Dès lors, n'hésitez pas à vous renseigner auprès du service urbanisme de la commune où se situe votre bien pour obtenir toutes les informations nécessaires. En effet, chaque commune a le droit d'imposer ses propres règles plus strictes, sous la forme d'un plan particulier d'aménagement.

**Pour en savoir plus sur le permis d'urbanisme en Wallonie, surfez sur [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be). Votre projet se situe à Bruxelles ? Consultez alors [urban.brussels](http://urban.brussels).**



# Pourquoi le rôle des notaires est indispensable lors de l'achat d'un bien immobilier ?

**Une étude notariale : on y vient tous, tôt ou tard, surtout dans des moments clés de la vie. Mais pourquoi le rôle du notaire et de ses collaborateurs est-il si important ?**

## Un expert juridique spécialisé... après une longue formation

Le notaire est avant tout un conseiller juridique dont le champ d'activité est large. Toute personne souhaitant devenir notaire doit d'abord suivre une formation de 5 ans en droit. Une spécialisation en droit notarial est ensuite requise pour affiner ses connaissances théoriques. Enfin, il doit effectuer un stage d'au moins 3 ans dans une étude notariale pour acquérir l'expérience nécessaire. Il est ensuite possible de passer un concours. Seuls ceux qui le réussissent peuvent être nommés notaires. Cette procédure minutieuse garantit l'égalité : **le métier est accessible à tous, parce que tout le monde se bat à armes égales**. Ce parcours professionnel solide garantit des connaissances juridiques approfondies.

## Un conseiller spécialisé... grâce à une longue formation

Pourquoi est-il nécessaire de suivre une formation d'au moins 9 ans pour devenir notaire ? La réponse est simple : **le notaire doit posséder une expertise approfondie pour intervenir dans différents domaines juridiques**. Le notaire a des connaissances en droit de la famille, droit successoral, droit patrimonial, droit des sociétés, droit administratif, droit fiscal, etc.

Notre société est devenue de plus en plus complexe au fil des ans : le notaire doit effectuer de plus en plus de contrôles et tenir compte de la régionalisation belge. Dans un dossier d'achat immobilier par exemple, les notaires doivent effectuer des recherches urbanistiques, hypothécaires et fiscales. Toutes ces recherches ont pour but de rassurer l'acheteur une fois qu'il a signé l'acte de vente chez le notaire.

Le notaire est un expert qui examine la situation des acheteurs et des vendeurs. Il replace l'achat immobilier dans le contexte de leur vie personnelle. Il leur explique que les conséquences de l'achat varient selon que les acheteurs soient mariés, cohabitants légaux ou cohabitants de fait et souligne la nécessité de prendre des dispositions supplémentaires pour se protéger.

On pourrait comparer cela à un puzzle : la plupart des juristes ont des connaissances détaillées sur des sujets très précis, ce sont les pièces spécifiques de notre puzzle. Le notaire dispose quant à lui d'une connaissance plus globale des différentes pièces. Il s'assure que tout le puzzle s'assemble afin que les citoyens puissent régler les étapes essentielles de leur vie en toute sérénité.

Le notaire ne se contente pas de fournir des informations. En cas de problème, il recherche aussi des solutions durables de manière impartiale. C'est grâce à son expertise que le notaire jouit de la confiance des clients. Cette confiance s'accompagne également d'une grande responsabilité : **le notaire est entièrement responsable de l'acte qu'il rédige**.

## Un officier public qui garantit la sécurité juridique

On ne franchit pas tous les jours les portes d'une étude notariale. On s'y rend surtout à des occasions importantes de la vie. Le notaire et ses collaborateurs vous fournissent des conseils avisés et vous remettent tous les documents nécessaires. Lorsque vous achetez une habitation, vous êtes alors certain que le contrat est valide d'un point de vue juridique. Bye Bye les mauvaises surprises !

C'est pourquoi l'acte notarié est si important : **il a une valeur probante « authentique » et une « force exécutoire »**. La première caractéristique signifie, entre autres, qu'il ne peut pas y avoir de discussion sur ce que les parties ont convenu. La loi donne une valeur particulière aux actes notariés, parce qu'ils ont été rédigés par un expert possédant les connaissances nécessaires. La seconde indique que les parties peuvent s'adresser directement à un huissier de justice si l'une d'elles ne respecte pas ce qui a été convenu. Il n'y a pas besoin d'obtenir au préalable un jugement.

## Une personne de confiance indépendante et impartiale

La **neutralité** dont doit faire preuve le notaire vis-à-vis de ses clients est l'une de ses principales caractéristiques. Il adoptera une position de médiateur afin de parvenir à des accords équilibrés.

Le **secret professionnel** du notaire est d'une importance capitale. Le notaire est une personne de confiance qui connaît la composition de votre patrimoine et vos relations familiales. Évoquer son patrimoine et ses conséquences pour les membres de sa famille reste souvent un tabou. Pourtant, il est important que vous puissiez discuter de ces points, en toute confiance, avec un conseiller à l'écoute pour prendre les bonnes décisions pour votre avenir et celui de votre famille.

Les prix élevés de l'immobilier contraignent les jeunes à trouver des alternatives créatives

# Un frère et une sœur achètent une maison ensemble

texte Daan Paredis / photo Thomas De Boever

132

**Inséparables, Michel et Sara le sont depuis la naissance. Et au moment de déployer leurs ailes pour prendre leur indépendance, ils se sont envolés ensemble pour un autre nid. En août 2020, les jumeaux ont acheté une maison à deux : ils en partagent aujourd'hui le toit et les dépenses. « Il vaut mieux acheter ensemble quelque chose de beau dont on profite, plutôt que de se retrouver seul dans un appartement miteux. »**

Les prix extrêmement élevés du marché de l'immobilier contraignent les jeunes qui ont une brique dans le ventre à recourir à des solutions innovantes. Habitat kangourou, location écureuil, *tiny houses*... : les formes d'habitat alternatives explosent. Vu qu'ils n'arrivaient pas à trouver de bien qui leur plaisait dans leur budget, Michel et Sara ont décidé d'acheter ensemble, entre frère et sœur. Le seul désaccord qu'ils avaient concernait le fait d'emmener ou non le chat Radis, mais Sara a très vite su convaincre son frère. Le pouvoir d'un apéritif estival !

#### **Comment vous est venue l'idée d'acheter une maison ensemble ?**

**Michel :** C'est une idée qui a germé peu à peu. Je cherchais depuis un moment à acheter un appartement ou une petite maison et je ne trouvais rien qui me plaisait, du moins pas dans mon budget. C'est alors que je me suis dit : « Pourquoi ne pas acheter avec quelqu'un d'autre ? Ma sœur par exemple ? »

**Sara :** Michel est du genre à plaisanter, donc quand il a commencé à en parler, j'ai cru qu'il disait ça pour rire. Mais il revenait sans cesse sur le sujet et à un moment donné, je me suis dit : « Après tout, pourquoi pas ? Faisons ça. » À l'époque, j'étais en colocation et je cherchais un bien à acheter seule, mais c'était impossible. Bien trop cher. Et maintenant, on a pu franchir ce beau cap à deux.

#### **Qui a choisi la maison ? Comment vous y êtes-vous pris ?**

**Michel :** On est tombés tout de suite d'accord.

**Sara :** Directement, vraiment.

**Michel :** Après avoir décidé d'acheter une maison ensemble, nous sommes allés à la banque pour voir ce qui était possible et quels étaient les risques. On ne vivra probablement pas ensemble toute notre vie. Il fallait donc quelque chose sans trop de risques et qu'on pouvait rembourser rapidement, pas en 30 ans. On a ainsi déterminé notre budget et on a commencé nos recherches, jusqu'à ce qu'on trouve cette maison dont on est tout de suite tombés tous les deux amoureux. Le prix était un peu supérieur à ce qu'on s'était fixé, mais elle est tout simplement magnifique. C'est aussi la raison qui nous a motivés : c'est bien mieux d'acheter quelque chose ensemble dont on profite que de se retrouver seul dans un appartement miteux.

**Sara :** On a assez vite décidé qu'elle devait se situer au plus près du centre ville. On a consciemment choisi une maison qui était déjà en bon état, car nous n'avions ni l'envie ni le temps de faire de gros travaux. Le plus dur était d'en trouver une avec 4 chambres afin de proposer une cohabitation. Il s'agit en fait d'un projet secondaire. On loue 2 chambres, ce qui génère un revenu supplémentaire. Encore un point sur lequel nous nous sommes tout de suite mis d'accord. On aime beaucoup partager des moments avec d'autres personnes.

#### **Vous n'avez rencontré aucune opposition dans vos démarches administratives et juridiques ? Lorsque vous êtes allés à la banque et chez le notaire ? Ils n'ont pas trouvé cela bizarre ?**

**Michel :** À la banque, tant que vous présentez un bon budget de base, ils ne rechignent pas pour un prêt. En fait, nous n'avons eu aucune opposition, à aucun moment. Chez le notaire, on a signé tous les deux en tant qu'acheteur, simplement. Nous avons discuté avec un assureur, mais lui non plus n'a pas établi de contrat particulier. On a délibérément choisi de ne pas être cohabitants légaux. Cela aurait eu quelques avantages, notamment en cas de décès ou sur le plan fiscal, mais on voulait garder les choses séparées.

#### **Avez-vous conclu quand même certaines choses entre vous ?**

**Michel :** Nous avons un accord oral selon lequel on décide de tout ensemble. Chacun paie la moitié, donc on a chacun un droit de veto. Si on n'est pas d'accord sur quelque chose, on ne le fait pas.

**Sara :** On se dispute de temps en temps, mais les problèmes se résolvent finalement d'eux-mêmes. Après une demi-heure, c'est réglé.



## “Plus tôt vous investissez, plus longtemps vous pourrez laisser fructifier”

Michel

**Michel :** On a un avis diamétralement opposé sur certains points et nous sommes deux personnes totalement différentes. Je suis plutôt du genre rationnel, tandis que Sara est plutôt du genre émotionnel. Mais on est parfaitement d'accord sur le fait qu'on aime tous les deux cette maison. Tout comme la décoration.

**Sara :** Nous avons conclu un contrat de colocation avec nos locataires, notamment pour nous protéger, mais il n'a rien d'officiel.

**Michel :** On a toutefois décidé d'ouvrir un compte commun. Par facilité. De cette manière, le paiement du prêt et des factures peut aisément se faire par domiciliation depuis un compte qui est alimenté par l'argent des loyers. S'il faut rallonger, on verse chacun 50/50.

### Comment ont réagi vos proches ?

**Michel :** Je remarque que certaines personnes trouvent ça bizarre, mais selon moi, vous courez moins de risques avec votre sœur qu'avec un partenaire avec qui vous êtes depuis 3 ans.

**Sara :** Acheter une maison ensemble implique davantage que de bien se connaître. Il faut pouvoir compter financièrement l'un sur l'autre.

### Qu'en ont pensé vos parents ?

**Sara :** On pensait qu'ils nous diraient qu'on était fous mais, en réalité, ils étaient très contents. Lorsque j'ai voulu quitter la maison et louer quelque chose, maman trouvait qu'il valait mieux que je reste. Mais quand on a dit qu'on allait acheter une maison ensemble, elle était très enthousiaste. On ne s'y attendait pas.

### Auriez-vous acheté une maison avec quelqu'un d'autre ?

**Sara :** Je ne sais pas vraiment qui.

**Michel :** Sûrement pas de la façon dont nous l'avons fait. Ou bien je n'y vivrais pas et je le verrais comme un investissement pur et simple.



**Je vous ai entendu dire que vous étiez tous les deux tombés amoureux de la maison, mais aussi que vous ne comptiez pas vivre éternellement à deux alors... Qui gardera la maison ?**

**Michel** : L'avenir nous le dira. Peut-être y vivrons-nous très longtemps, peut-être pas.

**Sara** : Pour l'instant, nous sommes tous les deux célibataires. Pour moi, l'idéal serait d'oublier les colocataires et d'y vivre à deux couples. Tout le monde n'est peut-être pas emballé par cette idée, mais nous ne devons pas nous en soucier pour le moment.

**Michel** : Bien entendu, cela peut engendrer des disputes et des discussions, mais nous n'en avons pas encore parlé. On espère que ça ne posera jamais problème.

**Sara** : Si l'on devait partir un jour, on se battra pour savoir qui recevra quoi. Pour certaines choses, je compte vraiment me battre. *(elle rit)*

**Vous êtes encore jeunes pour acheter quelque chose ensemble.**

**Sara** : Nous avons acheté la maison juste avant d'avoir 24 ans. C'est vrai que c'est assez jeune maintenant que j'y pense.

**Michel** : Dans la vie, il faut avancer. Si on étudie en détail le modèle que nous appliquons actuellement, c'est une très bonne affaire. Nous récupérerons tous les coûts liés à l'achat d'une maison en 4 ans grâce au fait de ne pas devoir être locataires et grâce aux loyers supplémentaires que nous recevons. Je pense donc que même si ça ne dure que 4 ans, on s'y retrouvera sur le plan financier. Ça vaut la peine de prendre des risques. Plus tôt vous investissez, plus longtemps vous pourrez laisser fructifier.

**Sara** : J'espère quand même qu'on vivra ici plus de 4 ans !

**“Je cherchais un bien à acheter seule mais c'était impossible. Bien trop cher”**

Sara

# 5 conseils pour acheter une maison avec son frère ou sa sœur

**Il peut être avantageux d'acheter une maison avec un ami, un frère, une sœur ou une autre personne qui ne soit pas votre partenaire : à deux, on va plus loin que tout seul. Mais il y a des pièges à éviter. Nous vous en avons dressé la liste.**

## 1 / PASSEZ DES ACCORDS CLAIRS

Le meilleur conseil que nous puissions vous donner si vous voulez investir dans l'immobilier avec votre frère ou votre sœur, c'est de passer des accords clairs et de les consigner sur papier. « Je ne vous déconseillerais pas forcément d'acheter un bien avec votre frère ou votre sœur, tant qu'il y a des accords clairs », explique la notaire Vandekerckhove. « Sur le plan juridique, on ne fait aucune distinction entre un achat avec un partenaire et un achat avec quelqu'un d'autre, tel qu'un frère, une sœur ou un bon ami. Mais l'approche est souvent différente. En achetant avec votre partenaire, vous avez dans l'idée de vivre ensemble pour le restant de votre vie. Quand vous achetez avec votre frère ou votre sœur, la démarche a souvent un caractère plus temporaire. » Afin d'éviter les discussions et les conflits, il vaut mieux consigner certains points par écrit, tels que l'usage du bâtiment, les éventuelles possibilités de location, les dispositions financières, etc. Et quid de l'entretien de la maison ? Ces détails pratiques peuvent être déterminés dans un contrat de cohabitation. Vous aurez ainsi au moins une base à laquelle vous référer au cas où il y aurait malgré tout des discussions.

## 2 / SACHEZ QUE VOUS N'AVEZ PAS DE SÉCURITÉ ABSOLUE

Lorsque vous achetez une maison avec quelqu'un, vous êtes « propriétaires indivis ». Libre à vous de déterminer la proportion de cette indivision. Strictement parlant, votre frère ou votre sœur peut être copropriétaire à hauteur de 10 % seulement, tandis que vous détenez les 90 % restants. Mais que se passe-t-il si l'un de vous veut mettre un terme à la cohabitation ?



Chacun peut « sortir de l'indivision » sans avoir à justifier sa décision. « La loi estime que pouvoir en sortir à tout moment est un droit de base. Parce qu'être copropriétaire avec quelqu'un d'autre n'est en fait pas une situation souhaitée. Cela demande nombre de concessions de la part des deux parties. Quand ça ne fonctionne plus, il faut pouvoir y mettre un terme. »

Peut-être voudrez-vous revendre votre part pour, par exemple, investir avec votre partenaire. Dans la plupart des cas, il est en effet compliqué d'obtenir un deuxième prêt à la banque. Votre frère ou votre sœur peut éventuellement racheter votre part. Si ce n'est financièrement pas possible, la vente du bien sera alors inévitable. C'est un point à prendre en compte.

### **3 / PRIVILÉGIEZ UNE PROPORTION 50/50 SI POSSIBLE**

Acheter à parts égales comporte des avantages, aussi bien pour les gens en couple que les autres. Être propriétaire à parts égales permet en premier lieu de simplifier les investissements. S'il est question d'une rénovation importante, une proportion 50/50 est assurément recommandée. En cas de proportion inégale, cela voudrait en fait dire que le partenaire ayant le plus de droits de propriété doit investir davantage dans l'habitation. Tous les coûts et tous les gains suivent en effet cette proportion, donc si vous ne voulez pas passer votre temps à compter, optez pour une proportion égale.

### **4 / PENSEZ À CE QUI SE PASSERAIT S'IL VENAIT À VOUS ARRIVER QUELQUE CHOSE**

Que se passerait-il si l'un de vous perdait la vie dans un accident de voiture ou venait à tomber malade ? Voilà qui n'a rien de très réjouissant, mais comme pour les partenaires, il convient de se poser la question. À qui voulez-vous que revienne votre part de la maison ? Lorsque vous achetez à parts égales, vous pouvez avoir recours à une clause d'accroissement optionnelle. Un testament ou une combinaison des deux peut également être une solution qui vous protégera l'un et l'autre en cas de décès. Si vous ne prévoyez rien, votre part reviendra légitimement à vos héritiers : vos enfants ou, si vous n'en avez pas, vos parents, vos (autres) frères et sœurs, etc. Cela vous convient ? Quels que soient vos souhaits, discutez-en avec votre notaire.

### **5 / NE NÉGLIGEZ PAS L'ASPECT FISCAL**

L'acheteur d'un bien immobilier doit payer une taxe à la région : c'est le droit d'enregistrement. Le taux normal de ce droit est de 12,5% en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, dans certains cas, l'acquéreur peut bénéficier d'une diminution de cette taxe. On parle dans ce cas d'abattement ou de taux réduit. Ces avantages peuvent faire une sacrée différence au moment de déterminer votre budget.

Si l'un de vous souhaite vendre sa part, vous devrez payer le « droit de partage ». Il s'agit d'un impôt sur la valeur actuelle totale du logement que les ex-cohabitants paient lors d'un partage. Pour les cohabitants de fait, il s'élève à 2,5 %, contre 1 % pour les couples mariés et les cohabitants légaux.

Devez-vous donc opter pour une cohabitation légale avec votre frère ou votre sœur ? « Sur le plan juridique, il n'y a aucun problème. Mais si vous occupez effectivement le bien, votre frère ou votre sœur héritera de l'usufruit de ce dernier après votre décès. » Il ou elle pourra par conséquent continuer à profiter du bien après votre mort. Vous pouvez toutefois le ou la priver de ce droit par le biais d'un testament, ce qui constitue une sérieuse différence par rapport aux couples mariés.





# La Maison de mes Rêves

## Parcours d'une candidate heureuse

L'émission de RTL TVI en est déjà à sa 4<sup>e</sup> saison, toujours chaleureusement animée par Sabrina Jacobs. Bien des participants ont pu concrétiser leur rêve de trouver le bien espéré, aidés des précieux conseils d'un notaire. Focus sur une participante soulagée.

### Ana-Maria Zapata Garcia (61) a directement frappé les esprits de l'équipe de l'émission.

« Locataire d'une petite maison, je voulais absolument devenir propriétaire afin de sécuriser mon futur. J'ai cherché durant 4 ans, ce n'était vraiment pas évident, surtout depuis le Covid. Au vu de certaines émissions TV, je me suis dit « Pourquoi les autres et pas moi ? » Je me suis donc inscrite et j'ai passé le casting durant lequel j'ai expliqué ma démarche. Je savais exactement ce que je voulais : acheter une maison n'était pas qu'un rêve mais un besoin primordial. J'ai 3 enfants et 4 petits-enfants. Je ne demandais pas la lune, juste une maison 2 chambres à Châtelineau, un espace chaleureux pour recevoir mes proches. Je suis originaire du coin et habituée à mon environnement. Autour de moi, nombreux sont ceux qui ont essayé de me dissuader d'acheter à 61 ans. Mais j'ai très vite reçu une réponse de l'émission. Je pense que ma détermination peut s'avérer communicative pour d'autres personnes. »

### « Acheter une maison n'était pas qu'un rêve mais un besoin primordial »

L'aventure et la quête du logement ont pu alors commencer. « J'ai cherché de mon côté et l'équipe de l'émission du sien. Je me suis sentie vraiment accompagnée. Dès que je repérais un bien, je le partageais avec Adrien, mon interlocuteur, qui m'a soutenue de bout en bout. J'étais souvent déçue : il y avait soit trop de travaux à





faire, soit le prix dépassait mon budget... Je serai pensionnée dans 4 ans, il me fallait un logement où rentrer directement et en payant un loyer raisonnable. Après plus de 25 visites, dont 2 durant le tournage, j'ai enfin eu un coup de cœur. Cette expérience m'a permis de m'affirmer et d'apprendre énormément de choses grâce aux conseils de l'agence immobilière et du notaire. »

L'aventure se termine bien et Ana-Maria reconnaît avoir été littéralement boostée grâce au soutien de l'équipe et du notaire Sébastien Dupuis. « Je suis tombée sur la maison que je souhaitais, très lumineuse, bien agencée, avec une cour et un jardin. Il y avait déjà une proposition à 142 000 euros mais j'ai proposé 145 000. Il me la fallait absolument et l'agence a vu à quel point je la désirais. L'affaire était conclue avant même que je ne la visite avec mes enfants qui, de toute façon, me faisaient confiance. J'ai ensuite entrepris des démarches auprès du crédit social afin d'obtenir mon prêt. Sébastien Dupuis est venu le jour où j'ai fait la visite avec mes enfants. D'emblée il m'a dit « Eh bien chapeau, c'est une belle maison ! ». Je l'ai bombardé de questions. Il m'a éclairée sur les possibilités de prime de la Région wallonne, au cas où j'effectuerais tout de même des travaux. Je m'interrogeais beaucoup quant aux frais de notaire mais il m'a tout bien expliqué. Cette émission m'a littéralement portée, sans eux je ne pense pas que j'y serais arrivée. J'ai impliqué mes enfants dans les tournages car ils sont ma joie et ma motivation. »

**“Je pense que ma détermination peut s'avérer communicative”**

Ana-Maria

**Le notaire Sébastien Dupuis.**

**“Toutes les questions abordées touchent à des sujets que nous rencontrons jour après jour”**

**En participant à sa 2<sup>e</sup> saison de « La Maison de mes Rêves », le notaire Sébastien Dupuis s'est montré une fois encore ouvert aux questions des participants et touché par leur parcours de recherche du bien immobilier tant désiré.**

**Quelle était votre motivation en participant à cette émission ?**

J'ai eu à cœur de montrer le quotidien d'un notaire et son accessibilité. Toutes les questions abordées touchent à des sujets que nous rencontrons jour après jour. Elles sont parfois très simples mais certains citoyens ont besoin d'être accompagnés et conseillés. Il est important de sortir le notaire de son bureau et de montrer que nous exerçons un métier de proximité. Elle est bien dépassée l'image du notaire entouré de dossiers poussiéreux !

**Les participants ont-ils une grande connaissance des démarches, des situations, des dossiers ?**

Cela dépend. Certains se sont déjà amplement informés via Internet et notamment le site Notaire.be. Mais ils ont bien sûr besoin d'être guidés dans cette masse d'informations. Le notaire joue donc un rôle de catalyseur en amenant son interlocuteur vers le bon raisonnement et en combattant, peut-être, quelques idées toutes faites. D'autres n'ont aucune connaissance de ce qui les attend, il faut donc aborder toutes les étapes nécessaires et prodiguer les conseils utiles.

**Lors des tournages, vous allez à la rencontre des participants sur le terrain et assistez si besoin à l'évolution des travaux... Une démarche que vous effectuez en temps normal ?**

Bien sûr, le notaire n'est pas constamment assis derrière son bureau. Il est parfois bon de se rendre sur place avec

un client afin de se rendre compte au mieux d'une situation. Mais pour l'émission, il est préférable d'aborder les questions dans leur contexte, l'occasion de devancer justement des problématiques auxquelles le client ne penserait pas. Et pour que notre intervention soit la plus naturelle possible, je n'ai pas idée au préalable des questions qui me sont posées par les participants. L'émission étant grand public, nous restons dans des thématiques générales qui peuvent servir un maximum de téléspectateurs. Il faut évidemment mettre en lumière l'aventure que représente l'achat d'un bien immobilier, selon le type de bien mais également selon le profil de l'acheteur. L'expérience s'avère différente si vous achetez un terrain pour construire, un appartement ou une péniche. L'émission sert aussi à présenter la diversité des cas. Une opération immobilière demeure importante avec des conséquences juridiques et économiques. Le notaire veille à permettre cette opération en toute sécurité et sans improvisation, en prenant le temps d'éclairer de façon optimale, par exemple sur un crédit, une situation urbanistique, des travaux.... Avec cette émission, je désire montrer à quel point le notaire est le garant de la sécurité juridique.

**Le notaire évolue avec la société et se trouve confronté à la réalité contemporaine : famille recomposée, maison kangourou... Et on le voit bien dans l'émission.**

Le notaire évolue avec son temps, sa fonction est d'accompagner le citoyen dans sa diversité. La famille recomposée, la situation des personnes âgées, la séparation sont autant de thèmes qui font partie de la vie. Et le notaire accompagne souvent un client tout au long de son existence, sur plusieurs générations.

**Quel est votre ressenti après deux saisons ?**

J'apprécie de pouvoir rencontrer des citoyens dans un autre contexte, cela remet les choses en perspective. Et c'est super chouette de suivre le parcours des candidats, de leurs espoirs du début à leur joie de devenir propriétaire. J'ai un souvenir précis de Nathalie, dans la saison 3, qui avait acheté sa maison et avait tout rénové elle-même. Un défi personnel et un parcours très touchant. Ana-Maria est aussi très touchante, amoureuse de la maison qu'elle a trouvée. Je suis très content qu'elle ait obtenu son crédit. Le tournage a toujours été un régal absolu avec les candidats et les équipes.



