

Nota bene

Le magazine de Notaire.be

2018 • n° 2

N'hésitez pas à
m'emporter !

eFarmz

**“Les réseaux de
femmes d'entreprises
sont hyper importants”**

Clément Manuel

Bientôt la saison 2 de “Ennemi public”

**“J'ai toujours voulu
devenir comédien et
laisser une trace”**

Johnny : La saga qui a fait la Une des médias

Selena Gomez, Cameron Dallas, ... ces millionnaires du net

COHABITATION / MARIAGE

5 histoires
de divorce

14

6



50



HÉRITER/DONNER

Planifier son héritage
numérique ?

38

23



34

**“Mes parents
m’ont appris
la liberté.”**



ACHETER/VENDRE

Seconde résidence:
à quoi faut-il être attentif ?

54



60

44



LE NOTAIRE

La recherche d'une
solution amiable

68



● COHABITATION / MARIAGE

Les frontières de l'amour

- Le mariage de **Mieke** et **Christophe** à Las Vegas : reconnu 10 mois plus tard **6**
- Couple mixte **Marjorie** et **Patrick** : « Chacun s'adapte aux goûts de l'autre **10**
- L'amour ne connaît pas les frontières, (mais la loi si) **12**
- 5 histoires de divorce **14**
- Comment se protéger l'un et l'autre, pour la vie ? **18**
- Notaire médiateur **Pierre Cottin** : « L'art de l'accord » **20**
- Médiatrice **Séverine Evrard** : le droit et les émotions **23**
- Vous divorcez? 4 raisons d'en parler au notaire **26**

● HÉRITER / DONNER

Les grands-parents ne ressemblent plus forcément à ceux d'il y a 30 ans

- **Françoise Van Espen** (67) : « J'ai une vie active » **27**
- Peut-on déshériter entièrement ses enfants ? **30**
- Le capsule temporelle de **Clément Manuel** **34**
- *Comment faire gonfler votre capital en ligne ?*
 - Planifier son héritage numérique ? **38**
 - Les abonnés, la nouvelle devise qui rapporte **40**
 - Le top 7 des people les plus suivis sur Instagram **42**

● ENTREPRENDRE

- **Olivier Kahn** : « Créer une entreprise c'est se découvrir beaucoup de talents » **44**
- Vous êtes indépendant ? Comment protéger vos biens et votre famille ? **46**
- Pour vous lancer rapidement, suivez le guide (StartMyBusiness) **48**
- **Muriel Bernard** (eFarmz) : « Une entreprise qui a du sens » **50**

● ACHETER / VENDRE

Seconde résidence

- À quoi faut-il être attentif? **54**
- **Elke et Christophe** : « Dans la ville la nature nous manque » **56**
- **Marc Mengal** : le plaisir de posséder une maison au soleil **58**
- **Philippe Samyn**: la philosophie de l'architecte **60**
- Acheter un bien immobilier à deux sans être mariés : protégez-vous en cas de décès **65**

● LE NOTAIRE

- **Ilse Banmeyer** : « La recherche d'une solution amiable » **68**
- Dans les études des notaires **72**
- Le rôle du notaire dans ma vie **76**
- Blockchain: la technologie de demain pour le notaire ? **78**

COLOPHON

Rédaction et administration

Fednot
30-34 rue de la Montagne, 1000 Bruxelles
Tel. 02/505.08.38

Rédacteur en chef

Dirk Remmerie (Xpair Communication)

Éditeur responsable

Anne Wuilquot
30-34 rue de la Montagne – 1000 Bruxelles

Coordination et mise au point rédactionnelle

Bart Azare, Gilda Benjamin, Sandra Ichtertz,
Dirk Remmerie

Comité de rédaction

Bart Azare, Gilda Benjamin, Margaux Dewitte,
Lore Halbardier, Sandra Ichtertz,
Dirk Remmerie

Contributions rédactionnelles

Gilles Bechet, Gilda Benjamin, Bo Bogaert,
Piet Boncquet, Elke Borghs, Carl-Philip Coenen,
Margaux Dewitte, Lore Halbardier, Sarah Kindt,
Dirk Remmerie, Elisabeth Van
Hoeymissen, Nikita Vindevogel

Photos

Lies Engelen, Jan Crab, Thomas De Boever

Mise en page

Peter Frison, Bart Luijten

Concept et réalisation

Xpair Communication

Imprimerie

Drukkerij Hendrix

Contact (avis et suggestions)

notabene@fednot.be

Découvrez notre blog

Nota Bene, c'est le magazine que vous avez dans les mains, mais c'est aussi un blog. Nous 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

ACTUALITÉS

Registre central successoral : évitez les formalités administratives superflues en cas de décès

L'impact émotionnel que provoque un décès est certes énorme, mais c'est sans compter sur les nombreuses formalités pratiques qui vont de pair. Précisément à un moment où vous n'avez pas la tête à ça. Depuis mars, le registre central successoral (RCS) vous simplifie la vie. Il vous permet de retrouver facilement les données des actes et certificats importants en lien avec la succession du défunt. Il s'agit des actes et certificats d'hérédité établis par un notaire, des déclarations de « renonciation », des certificats successoraux européens... Citoyen ou professionnel : n'importe qui peut consulter gratuitement le RCS. Introduisez une demande auprès du Service d'Appui Bases de données de Fednot, qui gère le RCS, à l'adresse cer@fednot.be.

Réforme des successions : attention aux effets sur vos donations antérieures. Il vous reste moins de 120 jours pour agir !

Vous avez réalisé des donations par le passé en souhaitant que ces donations produisent certains effets pour les héritiers futurs, tenant compte des règles applicables au moment de leurs donations ? Si vous ne souhaitez pas que certaines nouvelles règles de la réforme successorale (en vigueur le 1er septembre 2018) s'appliquent à vos anciennes donations, veillez à faire une **déclaration de maintien** devant notaire avant le 31 août !

En effet, à partir du 1er septembre 2018, de nouvelles règles relatives aux successions s'appliqueront. Cette réforme modifie une série de dispositions relatives aux donations et plus précisément la manière dont elles doivent être prises en compte et évaluées après le décès de la personne ayant consenti ces donations, dans le cadre de sa succession. Cette déclaration de maintien pourrait être nécessaire dans plus de situations qu'on ne le pense : tous ceux qui ont consenti des donations, mobilières ou immobilières, ne se doutent peut-être pas que des nouvelles règles s'appliqueront à ces donations automatiquement à partir du 1er septembre 2018. Notez que si vous optez pour une déclaration de maintien, les anciennes règles s'appliqueront à toutes les donations que vous avez consenties avant le 1er septembre 2018. Vous ne pouvez pas choisir de maintenir les anciennes règles pour une donation ancienne, et les nouvelles pour une autre donation ancienne. Les donations consenties à partir du 1er septembre 2018 seront, quant à elles, toujours régies par les nouvelles règles. Enfin, la déclaration de maintien ne s'applique qu'aux donations, et pas aux testaments. Vous souhaitez connaître quelques cas concrets où la déclaration de maintien serait nécessaire ? Consultez notaire.be/nouveautés

Achetez votre habitation online

Vous planifiez d'investir dans un bien immobilier? Vous cherchez une méthode sûre et pratique pour le faire? Surfez sur www.biddit.be, la nouvelle initiative online de la Fédération du Notariat (Fednot). Les notaires ne dérogent pas à la règle et surfent, eux aussi, sur la vague du numérique. En lançant biddit.be, c'est un nouveau jalon qu'ils franchissent. Ce service de vente online vous donne la possibilité de faire une offre sur une habitation en toute simplicité. Un système non seulement convivial, mais qui permet aussi de bénéficier de l'expertise et de la confiance du notaire qui accompagne la vente.

Acheter une habitation sur www.biddit.be est simple. La mise de départ est toujours indiquée : vous connaissez donc d'emblée la catégorie de prix de l'habitation. Faire une enchère? Il vous suffit de votre ordinateur et d'un lecteur de carte d'identité électronique. Vous pouvez aussi utiliser votre smartphone et l'application Itsme. Faites une offre manuellement ou automatiquement, jusqu'au plafond maximum que vous aurez défini à l'avance et connu de vous seul. Envie de savoir si l'habitation que vous convoitez intéresse d'autres personnes? Aucun problème : toutes les offres placées sont visibles par tout le monde.

Une limite est cependant fixée quant à la période pendant laquelle vous pouvez faire une enchère. Elle expire après huit jours. L'avantage? Vous savez tout de suite si vous êtes le plus offrant. Le cas échéant, le notaire vous contactera pour conclure la vente. « Grâce aux ventes online, seules quelques semaines suffisent pour devenir propriétaire. Une différence de taille par rapport à la vente classique où, généralement, trois ou quatre mois s'écoulent entre le compromis de vente et l'acte. Dans le

cadre d'une transaction en ligne, en revanche, le notaire a effectué tous les contrôles au préalable. L'acheteur sait donc immédiatement à quoi s'en tenir, » précise Renaud Gregoire, porte-paroles de Fednot.

Faire une offre sur biddit.be est certes très simple, mais contraignante. Le notaire connaît en effet tous les vendeurs et enchérisseurs et toute offre est contraignante. Il recommande dès lors aux acheteurs potentiels de bien se préparer. L'achat d'une maison reste une étape cruciale. Pour la plupart des gens, il s'agit, en effet, du plus gros investissement qu'ils feront dans leur vie. Commencez donc par aller visiter la maison. Étudiez le budget que vous pourrez y consacrer et demandez davantage d'informations à votre banque si vous êtes sur le point de demander un prêt. Vous avez des questions? Adressez-vous au notaire qui vous accompagnera au fil des différentes étapes de la vente.

Vous avez par ailleurs suffisamment de temps pour vous préparer : quelques semaines séparent, en effet, le moment où le bien est publié sur le site et l'ouverture des enchères. Tout comme dans le cadre d'une vente « classique », le rôle du notaire demeure essentiel lors d'une transaction en ligne. « Les conseils personnalisés du notaire restent un élément important lors d'une vente online, » poursuit Renaud Gregoire. « Cela crée une relation de confiance entre vendeur et acheteur. Nous nous enquérons aussi du statut des acheteurs : ont-ils un conjoint? Sont-ils mariés ou cohabitants? Qu'advient-il de l'habitation en cas de séparation ou de décès d'un des conjoints? C'est là aussi que réside la valeur ajoutée du notaire, » conclut-il.

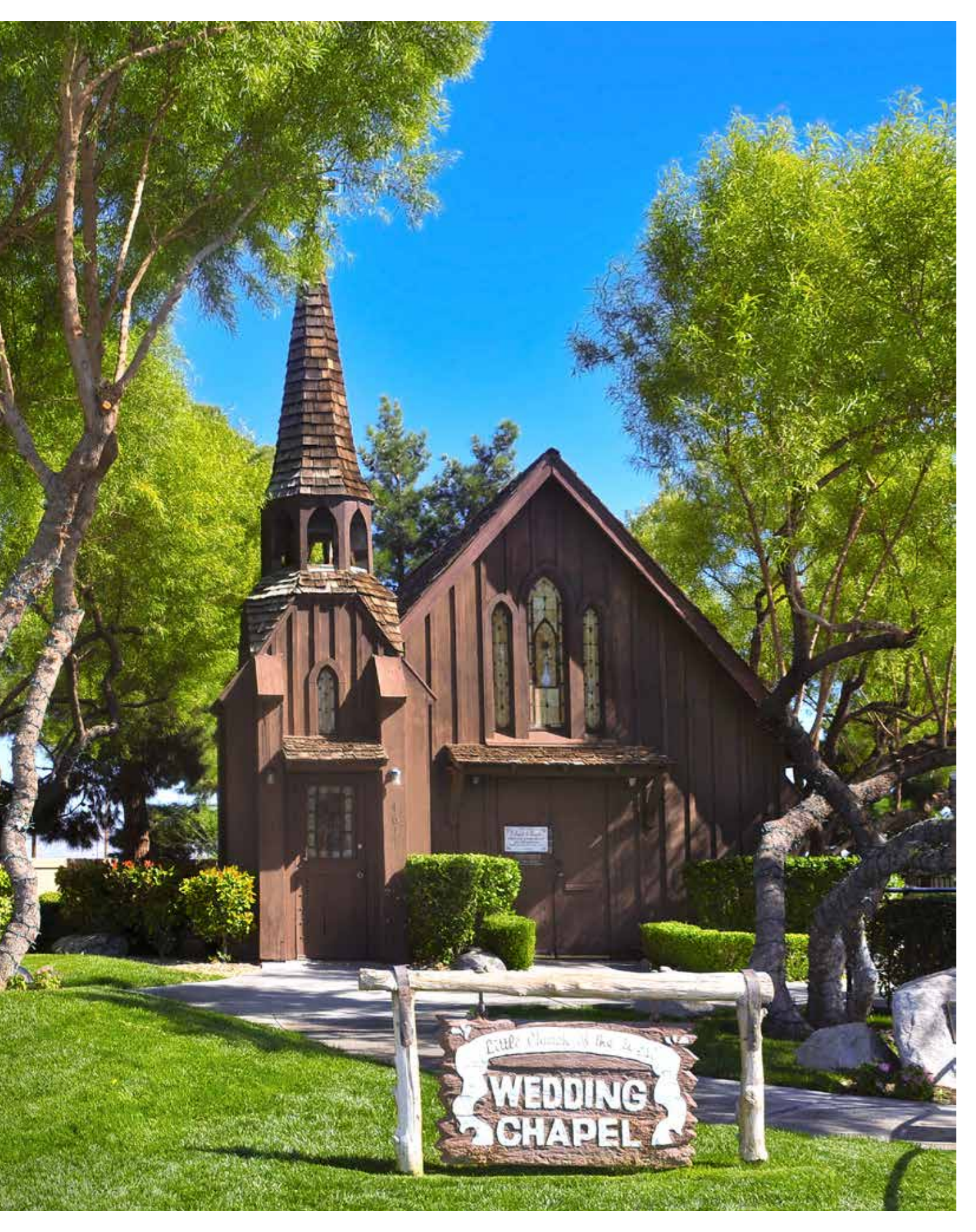
The logo for Biddit, featuring the word "biddit" in a white, lowercase, sans-serif font. The letters are set against a red background that is shaped like a right-angled triangle, with the hypotenuse of the triangle forming the left and bottom edges of the logo's container.



LITTLE
CHURCH
OF THE
WEST
WEDDING
CHAPEL

Viva l'amour Viva Las Vegas

Le mariage de **Mieke** et **Christophe** aux États-Unis
a été reconnu en Belgique 10 mois plus tard



Little Church in the Valley
**WEDDING
CHAPEL**

Se marier à l'étranger est une chose, se marier dans l'Ouest américain en est une autre. Christophe Vekeman, écrivain, poète et amoureux de l'Amérique, et sa compagne Mieke se sont enfuis en amoureux pour se marier à Las Vegas. Pas de cérémonie bling bling ni de sosie d'Elvis en guise de pasteur, mais un mariage tout en simplicité dans une charmante chapelle country. « Nous avons trouvé très romantique de nous marier aux États-Unis, au beau milieu du désert. Nous le referions sans hésiter. »

Mieke et Christophe se sont mariés le 8 août 2015 à Las Vegas, soit 14 ans après leur rencontre. « Oui, c'était vraiment un coup de foudre », raconte Christophe avec conviction. « Pour la présentation de mon deuxième livre*, je voulais enregistrer un clip vidéo dans lequel une fille danserait sensuellement pendant que je déclamais un poème. Cette fille, ce fut Mieke. L'étincelle a été immédiate. »

Le couple n'a officiellement emménagé ensemble qu'en 2005. « Nous ne sommes pas trop du genre paperasse (rires). De plus, nous ne voulions pas forcément suivre le schéma classique : mariage, maison, enfants... Nous préférons continuer à deux en roue libre le plus longtemps possible. » Ils ont vécu 10 ans ensemble avant que Christophe ne demande la main de Mieke en février 2015. « La raison pour laquelle nous ne nous sommes pas mariés avant, c'est surtout parce qu'on ne voyait pas l'intérêt d'un mariage classique, une tradition qui se célèbre toujours en famille et conserve un côté obligatoire. Il est très difficile d'organiser un mariage qui ne soit ni ennuyeux et traditionnel ni au contraire trop recherché. Nous nous sentions freinés par la réception. »

Las Vegas ? C'est maintenant ou jamais

Mieke et Christophe sont depuis longtemps amoureux des États-Unis. Ils y ont fait leur premier voyage en 2010 et y retournent depuis lors tous les 2 ans. Début 2015, ils ont décidé de rejoindre Los Angeles au départ de Tucson en Arizona. « Las Vegas s'imposait comme une halte évidente. J'ai alors pensé : c'est maintenant ou jamais, voilà l'occasion de nous marier sans les chichis habituels.

Après coup, il est apparu que Mieke avait pensé à la même chose. Car il faut bien l'admettre, quand on pense à Las Vegas, on pense à deux choses : le jeu et le mariage (rires). »

Let's elope !

« L'anniversaire de Mieke est le 3 février. Comme je suis poète, je lui écris quelques vers, chaque année, à cette occasion. Au matin de son anniversaire, je lui ai récité mon poème et j'ai terminé par ma demande en mariage : "Nous partons à Las Vegas et je serai toujours à toi. Je ne pourrais plus vivre dans un monde où tu n'es pas." J'ai dû lui faire comprendre qu'elle devait dire "oui" – elle était quelque peu émue – et elle m'a répondu : "Oui, bien sûr !" »

Après les larmes de rigueur, nous nous sommes tout d'abord rendus sur la tombe de notre ami Luc De Vos pour lui annoncer la bonne nouvelle. Nous avons ensuite informé nos meilleurs amis et la famille. Ma mère était un peu triste de ne pas pouvoir assister au mariage. Il a été question à un moment que mes parents et quelques amis fassent le voyage mais nous leur avons clairement dit que ce n'était pas le but. Nous voulions vraiment n'être rien qu'à deux. Nous avons littéralement opté pour la formule Let's elope, le pack mariage le plus simple à Las Vegas. »

Little Church of the West

Durant les préparatifs, Mieke et Christophe ont rapidement repéré la Little Church of the West. Située au tout début du célèbre Strip et donnant sur le désert, il s'agit de la plus ancienne chapelle de mariage de Las Vegas. Il était important à leurs yeux que la cérémonie se déroule dans un cadre religieux, avec un minimum de rites. « Vous faites quand même une promesse à Dieu, ce n'est pas juste une affaire légale. Plusieurs célébrités se sont d'ailleurs aussi mariées dans cette chapelle, notamment Billy Bob Thornton et Angelina Jolie, Slash de Guns N' Roses, Noel Gallagher..., ce qui contribue tout de même au prestige des lieux. Jusqu'à ce que vous réalisiez que plus aucune de ces stars n'est encore mariée... » (rires)

Comme au cinéma

Le couple a choisi la formule la plus simple : sans musique, sans bouquet, sans invités. « Pour 260 dollars, un pasteur essoufflé et plutôt bien portant a consacré notre union durant un service qui aura en tout duré 3 minutes et 41 secondes (rires). Nous sommes remontés en voiture, avons lancé le morceau Baby Ride Easy de Johnny Cash et June Carter et, dans l'euphorie du moment, avons roulé sans but dans le désert. De retour à l'hôtel, nous avons appelé en Belgique et partagé notre joie avec des amis qui voulaient nous féliciter. C'était vraiment chouette

qu'autant de gens communient avec nous par la pensée. Nous avons passé toute la soirée, vêtus de nos habits de mariage. C'était formidable ! Nous avons fêté ça comme il se devait et avons même récupéré le soir même le prix de notre mariage à la roulette ! C'était vraiment comme au cinéma, nous nous sentions euphoriques et incroyablement heureux. »

Méprise

« Il existe une grande méprise selon laquelle, à Las Vegas, vous pouvez pour ainsi dire rencontrer quelqu'un à 3 h du matin et l'épouser 1 h plus tard. Ce n'est pas le cas. Il existe environ 450 endroits à Las Vegas où vous pouvez vous marier, mais il n'y en a qu'un seul où vous pouvez obtenir la licence de mariage indispensable. Il s'agit d'un centre administratif aux allures bureaucratiques où vous devez prendre un numéro, attendre votre tour, compléter des papiers... En outre, il faut sortir de la ville pour aller chercher cette licence. »

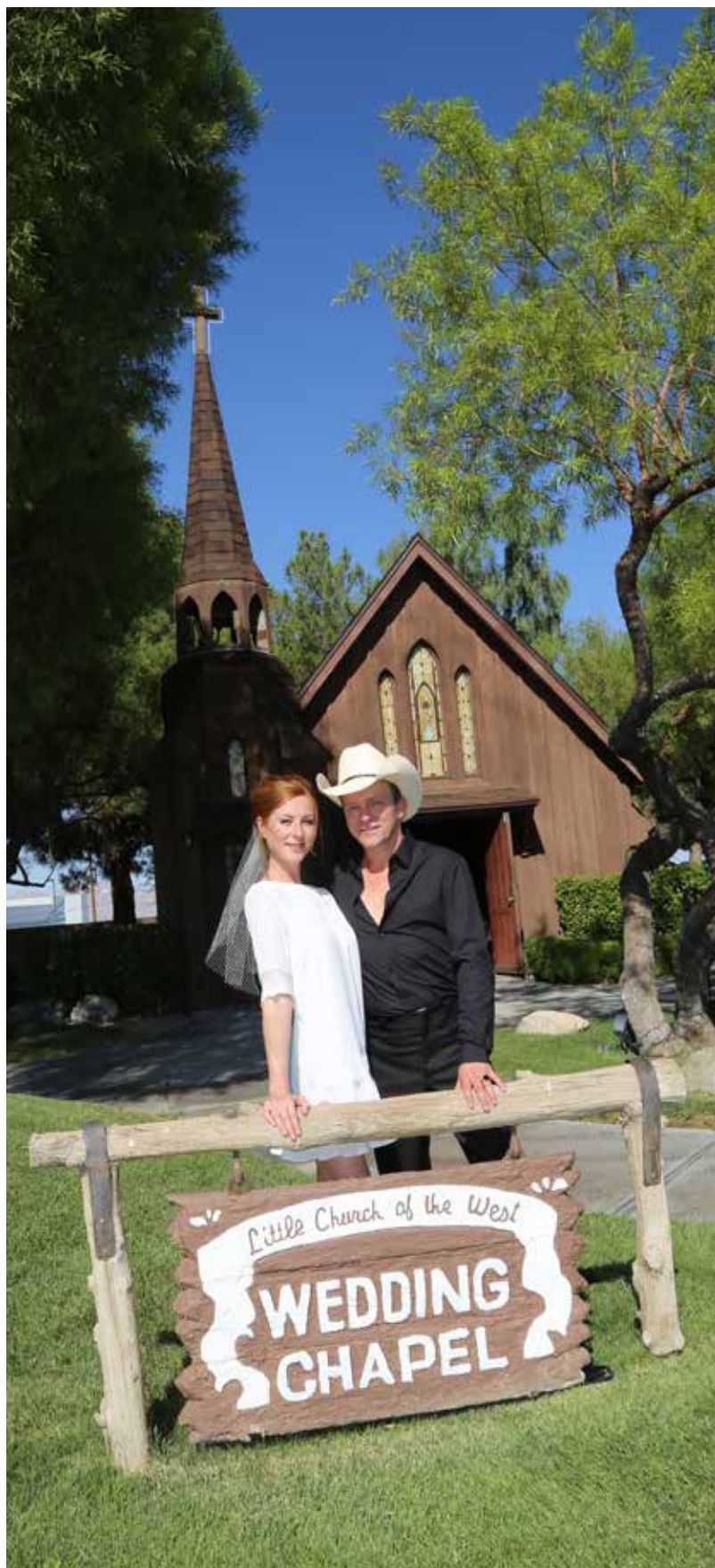
Un mariage reconnu

« Une fois mariés, vous devez envoyer votre licence de mariage signée par le pasteur à ce bureau afin que votre mariage soit officiel dans tous les États-Unis. Vous êtes également obligés de le faire enregistrer dans le pays où vous vivez. Tant et si bien qu'il aura encore fallu une dizaine de mois avant que notre mariage ne soit reconnu en Belgique. Nous avons d'abord dû demander notre acte de mariage au centre administratif de Las Vegas, pour ensuite le renvoyer en demandant de le faire annexer à l'acte. Pour obtenir un carnet de mariage, nous devons également avoir la licence originale. Donc, à nouveau, demander la licence et la renvoyer pour la faire ajouter à l'acte. Ce qui est en fait absurde car, sans licence, vous ne pouvez pas obtenir d'acte de mariage. Au bout du compte, cela nous a coûté presque autant que notre mariage en lui-même (rires). Mais nous trouvions important que notre union soit reconnue par la loi belge. Nous ne voulons pas que l'un de nous ait des problèmes en cas de décès. »

Sans prétention

« À l'occasion de notre premier anniversaire de mariage, nous avons organisé une petite fête sans prétention pour toutes les personnes en Belgique qui ont vécu cet événement avec nous. Nous ne voulions pas d'une réception officielle car nous nous serions retrouvés au même point. Cela devait rester plaisant, sans impression d'aucune obligation. Nous sommes ravis d'avoir fait les choses de cette manière. On le recommande vraiment à tous ceux qui aiment l'ambiance de Las Vegas. »

* Iedereen kan het



Couple mixte **Marjorie** et **Patrick**

“Les différences culturelles entre nous concernent surtout la famille”

Marjorie Espinosa Masache, équatorienne, et Patrick Knaepen, belge, sont mariés depuis 12 ans. Heureux parents de 2 enfants, Emmanuel, 6 ans, et Thomas, 4 ans, ils s'épaulent dans la vie comme dans leur profession. Les différences culturelles entre l'Amérique latine et la Belgique se marquent surtout dans la conception de la famille et dans la cuisine, mais rassurez-vous, sans conséquences. Car chacun a fait l'effort de s'adapter aux goûts de l'autre.

L'amour n'a pas de frontières, au contraire. Des caractères et des cultures bien opposés se retrouvent pour une histoire accomplie. Et la Belgique devient un écrin affectif, avec beaucoup ou peu de démarches administratives.

« Je vis en Belgique depuis 19 ans, ce qui revient à presque la moitié de ma vie » constate Marjorie qui exploite avec son mari un Carrefour express dans le quartier multiculturel de la rue du Bailli à Ixelles.
« J'ai rencontré Patrick dans le cadre du travail. On était collègues mais on ne travaillait pas pour la même société. On a commencé à se fréquenter et c'est au cours d'un





voyage en Équateur qu'il s'est décidé à me demander en mariage. Nous étions tous les deux divorcés et donc un peu sur nos gardes ». « Je ne croyais plus au mariage, mais avec Marjorie, j'ai senti que ça pouvait être différent. Du fait que Marjorie s'était mariée une 1e fois et avait divorcé en Belgique, nous n'avons rencontré aucune difficulté au point-de-vue de nos démarches. La décision a été d'autant plus facile à prendre, précise Patrick.

« En Belgique, je me sens bien. » reprend Marjorie. « Je suis originaire de la province d'El Oro sur la côte sud de l'Équateur. Il y a parfois des jours où mes frères, ma famille, le soleil et la plage me manquent, mais je ne me plains jamais de la pluie à la belge », rigole-t-elle. « Les différences culturelles entre nous concernent surtout la famille » remarque Patrick. « Quand j'étais enceinte de mon premier fils, Emmanuel, ma mère a pris sa retraite comme infirmière et est venue en Belgique sans que je le lui demande. » explique Marjorie. « Nous sommes très attachés à la solidarité familiale. Elle habite à présent avec nous. En semaine, c'est souvent elle qui cuisine et prépare des plats traditionnels, une cuisine de poissons, de fruits de mer et d'épices qui demande du temps. Et le WE, on mange belge, pour garder l'équilibre !

Soleil et pluie

L'arrivée de notre deuxième enfant a changé beaucoup de choses. Nous étions propriétaires de deux franchises,

nous avons gardé la plus grande et la mieux située. Je m'épanouis dans mon activité. Je suis contente de voir que, dans notre quartier, il existe d'autres femmes entrepreneuses, courageuses et motivées qui gèrent leurs magasins avec beaucoup d'enthousiasme. Ça me donne de l'énergie.

Je suis restée en Belgique notamment parce que je m'y sens plus libre socialement. J'aime bien aller à la rencontre des clients, c'est mon côté latino. Ceux qui me connaissent savent très bien que je suis la patronne et ils apprécient mon accueil, mon sourire et l'attention que je leur porte. Certains me disent « Vous êtes le soleil dans ce pays de pluie. » et je réponds que dans certains pays, on prie pendant des mois pour voir arriver cette fameuse pluie ... sans beaucoup de succès. Ce sourire qui ne me quitte pas me fait dire que j'ai aussi du mal à séparer la femme de la chef d'entreprise. Je suis peut-être trop conciliante. Du coup, je fais bien la paire avec mon mari qui est plus direct et moins patient !

Peut-être que plus tard, quand les enfants voleront de leurs propres ailes, on achètera quelque chose en Équateur, dans les environs de Vilcabamba, à la montagne. » « Là-bas, j'apprécie les paysages, la culture et le climat très agréable avec 25 ° toute l'année. Et puis, il paraît que c'est le village des centenaires », souligne Patrick en souriant et en regardant sa complice et épouse.

Mariages internationaux

L'amour ne connaît pas les frontières, (mais la loi si)

Qui ne rêve pas d'un mariage romantique dans le Sud de la France ou en Italie ? Si vous vous mariez dans un autre pays, vous devez cependant tenir compte d'un certain nombre de règles importantes. C'est également le cas si vous dites oui à votre grand amour étranger en Belgique ou si vous allez vous installer dans un autre pays. L'amour ne connaît pas les frontières, mais la loi si.

Envie de vous marier avec l'amour de votre vie sous le soleil d'Espagne ou d'ailleurs ? C'est tout à fait possible mais n'oubliez pas de tenir compte d'un certain nombre de choses. Même si vous vous mariez dans un autre pays, la loi belge s'applique toujours à vous, ce qui signifie que vous devez avoir au moins 18 ans.

La rédaction de l'acte de mariage est en outre d'une importance cruciale. L'acte doit être reconnu en Belgique et ce ne sera possible que s'il a été rédigé comme il se doit par les autorités compétentes du pays en question. L'acte devra peut-être aussi être légalisé avec la signa-

ture, le timbre ou le sceau du fonctionnaire pour prouver que le document est authentique.

Attention : dans certains cas, l'acte doit être légalisé par le pays où vous vous mariez. N'oubliez pas de vérifier ce point avant de rentrer en Belgique. Si l'acte a été légalisé par les autorités du pays où il a été établi, vous devrez encore le faire légaliser sur place par le service consulaire belge compétent pour ce pays.

L'acte de mariage doit être rédigé dans votre propre langue. Si ce n'est pas le cas, vous devrez faire appel à un traducteur juré. Une liste de traducteurs peut être obtenue auprès du greffe du tribunal de première instance. La signature du traducteur doit également être légalisée.

Il est aussi conseillé de faire transcrire l'acte de mariage étranger dans les registres de l'état civil en Belgique. Ce n'est pas obligatoire mais si un jour vous avez besoin d'un extrait d'acte de mariage, vous l'obtiendrez plus facilement.

Se marier avec un étranger en Belgique

Vous vous mariez et vous installez avec un étranger ? Étant donné que les deux conjoints n'ont pas la même nationalité, une question se pose : quelles règles s'appliquent au mariage ? La réponse est simple : cela dépend du lieu de résidence. Si vous vivez ensemble en Belgique après le mariage, les règles belges s'applique-



ront alors aux charges et aux obligations du mariage, aux revenus, aux dons... Bon à savoir : ce n'est pas parce que votre partenaire étranger se marie avec un(e) Belge qu'il obtiendra la nationalité belge.

S'installer à l'étranger

Certains Belges choisissent de quitter notre pays pour vivre une aventure à l'étranger. Que ce soit dans un pays limitrophe, un peu plus loin en Europe ou à l'autre bout du monde, il faut toujours tenir compte des règles du pays où l'on s'installe. Rien de particulier à signaler ? Si, pour les couples de même sexe : dans de très nombreux pays, le mariage homosexuel n'est en effet toujours pas reconnu. Et pas besoin de déménager à l'autre bout du monde pour y être confronté. Un couple de Belges de même sexe qui s'installe en Allemagne n'y sera, par exemple, pas marié selon la loi allemande : leur mariage sera requalifié en « partenariat enregistré » qui est différent de la cohabitation légale chez nous.

Conclusion

Chaque pays comporte ses propres règles concernant la validité du mariage, le droit des régimes matrimoniaux et les autres formes de cohabitation. Chez nous, votre partenaire étranger devra respecter nos règles. À l'inverse, vous devrez suivre les règles du pays dans lequel vous déménagez. Il est donc essentiel de bien vous informer au préalable pour éviter les surprises désagréables. Demandez conseil à votre notaire.

Qu'en est-il des successions ?

Si les successions internationales ne semblent pas vraiment vous concerner, vous pourriez y être confronté(e) plus vite que vous ne le pensez. Par exemple si vous avez une maison ou un compte à l'étranger, si vous héritez d'un oncle qui vivait en Espagne ou si vous déménagez à l'étranger.

En principe, c'est la dernière résidence du défunt qui compte, tant pour les biens mobiliers qu'immobiliers. Si vous possédez une résidence secondaire en Espagne mais que vous vivez en Belgique, le droit successoral belge sera d'application. Si vous séjournez davantage en Espagne qu'en Belgique, les règles peuvent être inversées. Si vous préférez que ce soit les règles de votre pays d'origine qui s'appliquent et pas celles de votre lieu de résidence, vous pouvez l'indiquer dans votre testament.

Le règlement européen sur les successions internationales en vigueur depuis 2015 a créé un nouvel instrument : le Certificat successoral européen. Ce dernier a simplifié les formalités liées aux successions internationales. Grâce à ce document, les héritiers et les légataires (personnes qui reçoivent un legs – une somme d'argent ou un bien) peuvent faire valoir leurs droits à l'étranger. De cette façon, une banque étrangère peut, par exemple, exécuter des paiements au profit de leurs bénéficiaires.

Ce règlement offre de nouvelles possibilités mais il peut également avoir des effets non désirés. Imaginez que vous viviez à l'étranger mais que tous vos biens immobiliers se trouvent en Belgique. Si vous ne faites rien, le droit étranger s'appliquera à l'ensemble de la succession, ce qui peut provoquer des mauvaises surprises ... Demandez conseil à votre notaire.

Pourquoi un divorce par consentement mutuel
est différent pour chacun

5 histoires de divorce

L'amour s'en est allé, votre relation est terminée... mais le divorce doit malgré tout encore être réglé. S'agira-t-il d'un divorce par consentement mutuel ou devrez-vous aller au tribunal ? La plupart des gens privilégient un divorce par consentement mutuel, ou à l'amiable, tout simplement parce que la procédure s'avère plus rapide et moins coûteuse. Mais qu'en est-il réellement ?

Eric, Anton, Suzanne, Christian et Ellen ont, tous les cinq, divorcé par consentement mutuel. Pourtant, leurs histoires sont toutes différentes. Comment ont-ils vécu la procédure, que feraient-ils autrement aujourd'hui et que referaient-ils exactement de la même manière ?

ERIC, 48 ANS

« **Recourir à un médiateur nous aurait peut-être permis d'éviter un divorce aussi difficile** »

« Un divorce commence, selon moi, de la même manière dans tous les couples : nous sommes deux adultes convaincus de pouvoir gérer ça. C'est aussi ce que je pensais », explique Eric, 48 ans. Mais la réalité s'est avérée tout autre. « J'avais tort. J'ai sous-estimé l'influence que l'entourage peut avoir sur votre ex une fois que vous êtes séparés. Ma femme et moi avons été ensemble pendant plus de 15 ans et avons une fille de 9 ans mais

nous n'étions mariés que depuis un an lorsque nous nous sommes séparés.

J'avais une affaire qui marchait bien, j'y consacrais beaucoup de temps et je n'avais pas compris que ma femme ne voulait plus de notre relation depuis longtemps. Après coup, je me demande même si elle ne s'est pas mariée avec moi pour tirer profit d'un divorce. Si tel est le cas, elle aura fait erreur : la pension alimentaire a été calculée sur le nombre d'années de mariage et non le nombre d'années passées ensemble.

J'ai l'impression que notre rupture a eu lieu du jour au lendemain. Mon ex m'a annoncé sans détour qu'elle me quittait et allait habiter chez sa mère avec notre fille. "Je ne t'aime plus", m'a-t-elle dit. Ce n'est qu'à ce moment-là que j'ai réalisé que c'était effectivement le cas. En dehors de notre fille, nous n'avions plus rien en commun. C'était un vendredi soir et le lendemain matin, elle partait. Elle avait déjà fait ses valises. Le dimanche soir, nous nous sommes vus pour rédiger les conventions de notre divorce par consentement mutuel. Entre temps, je m'étais un peu renseigné sur Internet quant aux conventions normales et acceptables – du



moins c'est ce que je pensais. Je lui rachèterais la moitié de la valeur estimée de notre maison, nous nous partagerions les meubles et je m'étais renseigné pour connaître le montant d'une contribution alimentaire raisonnable pour notre fille. J'aurais préféré opter pour la garde alternée mais ce n'était pas compatible avec mon travail. J'avais donc demandé à avoir ma fille le week-end et la moitié des vacances scolaires. Ma femme a parcouru cette proposition et m'a dit qu'elle devait y réfléchir. Ce que je comprenais : décider à la légère n'est jamais une bonne idée. Cette réflexion lui a pris plus de 4 mois durant lesquels sa mère et une amie l'ont convaincue que j'étais un bon à rien, qu'elle avait droit à plus, au moins la moitié de mon salaire pour conserver son train de vie... Elle a suivi leurs conseils et a décidé de vider nos comptes et la maison, ce qui n'a pas aidé à calmer la situation.

Après coup, je pense que ça se serait mieux passé si nous avions tout de suite fait appel à un médiateur. C'est un conseil que je donnerais à tout le monde. De cette manière, il est clairement établi pour les deux parties ce qui est juste ou non, ce qui est possible sur le plan juridique ou non. Pour nous, cela s'est soldé par une bataille au tribunal. Ça n'aurait pas dû arriver. À cause de ce divorce, je n'ai pas vu ma fille pendant plus d'un an, ce qui a été le plus difficile à vivre. Et le plus désolant. »

ANTON, 54 ANS

« Pour mon ex-femme, notre mariage n'est pas encore fini »

Anton se rend compte aujourd'hui que l'aspect juridique d'un divorce n'est pas le seul élément important : l'aspect émotionnel l'est tout autant. « Après plus de 20 ans de mariage, j'ai quitté mon épouse. J'étais tombé amoureux d'une autre. Une histoire qui n'a pas abouti mais m'a permis de comprendre que c'était fini entre ma femme et moi.

Nous avons alors 2 enfants de 16 et 18 ans. Mon ex-femme et moi sommes allés ensemble chez le notaire, nous avons conclu des accords concernant les enfants et la maison – elle voulait continuer à y vivre tant que les enfants n'avaient pas pris leur indépendance – et j'ai assumé mes responsabilités en matière de pension alimentaire.

J'ai cru que tout était réglé. Aujourd'hui, je suis depuis près de 2 ans avec ma compagne actuelle mais mon ex-femme continue à me solliciter pour des questions à propos de "notre" maison, des conventions qui doivent être fixées au sujet de "nos enfants" – qui ont aujourd'hui tous deux plus de 20 ans et sont donc majeurs... Le jour de l'anniversaire de ma fille, elle m'a



même envoyé un SMS pour me remercier pour “le plus beau des cadeaux, ces enfants qui nous lieront à vie...” Pour elle, ce mariage n’est clairement pas terminé. Elle n’a pas assimilé le divorce et passe par différentes phases : le déni, l’apitoiement, la colère, les négociations... Elle m’appelle pour l’aider, la réconforter. Toutes les raisons sont bonnes pour rétablir le contact.

J’ai beau essayer de lui faire comprendre clairement que c’est terminé, rien n’y fait. Pour me garder lié à elle, elle utilise même les conventions de notre divorce, qui me paraissaient correctes à l’époque. Nous avons notamment convenu que je paierais les études des enfants et que, tant qu’ils seraient à l’école, je verserais aussi une pension alimentaire à mon ex-femme. Mon fils a déjà suivi trois fois une première année d’études et se trouve en ce moment à l’étranger pour une année sabbatique. Pendant ce temps, je dois continuer à payer une pension alimentaire alors qu’il a presque 23 ans. Ce n’était pas le but et je ne trouve pas cela correct mais c’est ce qui a été décidé.

Je comprends aujourd’hui que nous aurions eu besoin de plus d’aide pour notre divorce, afin de tout tirer au clair, tant sur le plan émotionnel que financier. Si c’était à refaire, je m’adresserais directement à un bon médiateur. Les choses auraient été plus précises pour nous deux. »

SUZANNE, 40 ANS

« Nous nous aimions encore mais plus comme un couple »

Suzanne, compagne actuelle d’Anton, comprend ce qu’il veut dire. Elle aussi a divorcé auparavant par consentement mutuel. « Nous étions mariés depuis 6 ans. Après coup, je ne peux pas dire précisément à quel moment ça a dérapé mais notre relation était sur la mauvaise voie, nous nous disputions de plus en plus souvent. Lors d’une dispute, il a crié : “Je m’en vais !” Il a rassemblé ses affaires et est parti. Cette dispute a été la raison, ou le point de départ, de notre séparation. Je venais d’avoir 30 ans et me suis demandé : «C’est ça ma vie ?» Je me rends compte aujourd’hui que nous avons des attentes différentes.

Le plus étrange, c’est qu’à partir de cet instant, nos disputes ont cessé. Nous nous aimions toujours mais plus comme un couple. Nous avons ensuite consulté un professionnel, quelqu’un de mon cercle d’amis avec qui mon ex-mari s’entendait bien également. Il nous a donné de très bons conseils, tant sur le plan juridique qu’émotionnel. Je pense que le fait que nous n’avions pas d’enfant a beaucoup facilité les choses. Nous n’avions plus de raisons de nous voir au quotidien.

Grâce à la médiation, notre divorce n'a pas été réglé "sur le fil du rasoir", même si ses parents ont très mal réagi, estimant qu'on devait avoir un second avis quant aux conventions du divorce de leur fils. Je n'ai ensuite plus jamais entendu parler d'eux. Mes parents ont quant à eux remercié mon ex-mari pour les belles années que nous avons passées ensemble. J'ai trouvé ça bien. D'autant que nous sommes parvenus à régler ce divorce sans conflit. »

CHRISTIAN, 33 ANS

« Je n'ai pas eu un mariage de rêve mais bien un divorce de rêve »

« Nous étions mariés depuis près de 3 ans lorsque ma femme est tombée enceinte. Mais pas de moi, de son amant. Quand elle me l'a annoncé, je n'avais plus la force de me mettre en colère. Pour moi, c'était très clair : c'était fini entre nous. Avec cet enfant, elle avait choisi son amant. Nous avons immédiatement opté pour un divorce par consentement mutuel : c'était la procédure la plus rapide et la plus simple. J'étais sûr d'une chose : l'enfant qu'elle portait n'était pas de moi, je ne voulais donc pas en être le père ni le reconnaître. Nous avons pu rédiger rapidement un compromis, nous sommes allés chez le notaire et nous avons divorcé. Sans dispute ni reproche. Pourquoi ce divorce ne s'est pas transformé en bataille juridique ? Parce que je pense que nous avons – tous les deux – dès le départ pensé à l'intérêt de l'enfant. Il n'avait pas à être pris en otage. Je suppose que cet état d'esprit a permis d'éviter que ce divorce ne devienne une lutte acharnée entre les intérêts de mon ex-femme et les miens. Je suis content que le divorce par consentement mutuel existe. Nous avons ainsi pu mettre un terme à notre relation "proprement". »

ELLEN, 41 ANS



« J'aurais aimé que ça aille encore plus vite »

Ellen a aussi opté pour un divorce par consentement mutuel, la procédure la plus rapide. « J'avais appris que mon mari me trompait. Nous nous étions mariés lorsque j'avais 30 ans. Dès le début de notre relation, je lui avais clairement dit que je voulais des enfants. Il "devait encore y réfléchir", et, à mes 35 ans, nous avons décidé d'essayer. C'est à ce moment-là qu'il a entamé une liaison avec une autre femme. Lorsque je l'ai confronté à son infidélité, il m'a avoué qu'il ne voulait pas d'enfant mais avait voulu combler mon désir. Pour moi, c'était une trahison inimaginable, je ne pouvais plus lui faire confiance. Il m'a demandé un temps de réflexion mais ma décision était prise : je ne voulais plus le voir. J'étais déterminée. En ce qui me concerne, le volet sentimental de notre relation était clos, il ne restait plus qu'à gérer les aspects juridiques et financiers.

Je me suis chargée de rédiger des conventions sur papier et je les lui ai soumises, en lui demandant de m'accompagner chez le notaire. Comme nous avons un contrat de mariage, la séparation des biens a été assez simple. Nous n'avions en fait plus qu'à nous partager les meubles. Nous avons comparu deux fois devant le juge et, moins de 8 mois après, nous étions divorcés. J'aurais aimé que ça aille encore plus vite, cette deuxième comparution au tribunal n'était d'ailleurs même pas nécessaire, même si je suis bien entendu contente qu'un divorce par consentement mutuel soit désormais possible. »

Mariage ou pas : comment se protéger l'un et l'autre, pour la vie ?

Après s'être juré secours, assistance et cohabitation devant le bourgmestre, les époux se promettent, devant l'autel, de se rester fidèles « jusqu'à ce que la mort les sépare ». Mais faut-il vraiment se marier pour offrir à l'autre une protection maximale ? Avec ou sans carnet de mariage : la différence est-elle si grande ?

Commençons par clarifier les choses : la question du mariage n'est pas manichéenne. Il existe en effet une solution intermédiaire : **la cohabitation légale**. Une simple déclaration par laquelle les cohabitants légaux s'offrent mutuellement une protection minimale. À certains égards, les cohabitants légaux jouissent du même niveau de protection que des époux mariés. Un cohabitant légal ne pourra, par exemple, pas vendre le logement familial sans l'accord de son partenaire. Cette protection est cependant sensiblement moins bonne sur d'autres points. Un cohabitant légal n'hériterait, par exemple, que de l'usufruit du logement familial au décès de son partenaire, alors qu'un époux pourra hériter de bien plus.

Si vous ne faites pas de déclaration de cohabitation légale et que vous partagez simplement une même adresse, vous êtes alors de simples **cohabitants de fait**. Une solution à la fois simple et flexible, qui permet toutefois de reprendre plusieurs engagements dans un contrat de vie commune. Exemples : qui possède quoi, combien chacun paie pour la participation aux charges du ménage, etc. Il est également conseillé aux cohabi-

tants légaux de rédiger ce type de convention (contrat de cohabitation légale). Sans testament, le cohabitant de fait n'hérite rien de son partenaire. Même le logement familial n'est pas protégé : si seul l'un des cohabitants de fait est propriétaire du logement familial, il pourra mettre son partenaire à la porte sans autre forme de procès si la relation venait à s'effriter. Il ne devra, par ailleurs, pas obtenir l'autorisation de son partenaire s'il souhaite mettre la maison en vente.

Le **logement familial** des cohabitants légaux et époux bénéficie quant à lui, bel et bien d'une protection. Si l'un des deux partenaires loue la maison, il ne pourra pas mettre fin unilatéralement au contrat de bail. Cette restriction s'applique également à un prêt hypothécaire et à la vente du logement familial : le propriétaire n'a pas l'autorisation de prendre une décision sans l'accord de son partenaire.

Le mariage rend **le volet financier** plus attractif. Les cohabitants de fait ou légaux possèdent, chacun, leur patrimoine personnel. Et c'est tout ! Les époux qui se marient sans contrat de mariage sont automatiquement redirigés vers le « régime légal », à savoir le régime de communauté. Tous deux ont alors leur propre patrimoine, mais il existe, en parallèle, un patrimoine commun. S'ils veulent qu'il en soit autrement, les époux pourront décider, avant le mariage (et même pendant !) de se marier sous le « régime de la séparation des biens. » Il n'y aura, dans ce cas, pas de patrimoine commun, mais uniquement des patrimoines distincts. À l'inverse, ils peuvent décider de tout partager en se mariant sous le « régime de la communauté universelle ». Le régime légal les satisfait, mais ils désirent tout de même « peaufiner » ou adapter les conditions de ce régime ? Le contrat de mariage leur permet dans ce cas d'opter pour un régime de communauté adapté. Vous



l'aurez compris : le mariage offre un éventail de possibilités bien plus large en matière de patrimoine. Une situation qui a de **nombreux impacts pendant la durée du mariage**. Les partenaires pourront en effet décider que leurs revenus professionnels restent dans leur patrimoine personnel ou soient versés à la communauté. Ils pourront passer à un autre régime plus tard s'ils le souhaitent. Si l'un des deux partenaires fonde sa propre affaire, le régime de la séparation des biens serait susceptible d'offrir une meilleure protection au patrimoine de l'autre. Vous possédez un terrain à bâtir personnel sur lequel vous souhaitez construire votre logement familial avec votre partenaire ? Il est alors logique de le faire entrer dans la communauté des biens. Vous pouvez donc adapter le régime à votre évolution de vie.

Sur le plan fiscal aussi, des règles différentes s'appliquent : dans le cadre de l'impôt des personnes physiques, les cohabitants de fait sont taxés séparément. Les cohabitants légaux et époux mariés reçoivent, quant à eux, une déclaration commune. Un système qui se révèle avantageux quand les deux partenaires ont des revenus inéquitables : il est en effet possible de transférer fictivement une partie du revenu le plus élevé à l'autre partenaire pour bénéficier d'un tarif d'imposition plus intéressant.

Vous travaillez pour constituer votre pension personnelle. Votre partenaire peut néanmoins bénéficier d'une **pension ou d'une pension de survie** grâce à vos cotisations, mais uniquement dans le cas d'un mariage. La sécurité sociale a donc, elle aussi, une incidence. Les cohabitants de fait et cohabitants légaux n'ont pas le droit à une pension de survie.

L'impact d'un décès est considérable. Les cohabitants de fait auront besoin d'un testament pour hériter l'un de l'autre mais attention, les droits de succession à payer risquent d'être très élevés (car, en Région wallonne et bruxelloise, pour les cohabitants de fait, c'est le tarif

"entre étrangers" qui est applicable).. Les cohabitants légaux héritent, par défaut, de l'usufruit du logement familial et des meubles qui le garnissent. Les époux mariés héritent de l'usufruit sur l'intégralité de la succession et peuvent intégrer des garanties supplémentaires à l'égard de l'autre dans leur contrat de mariage. L'époux marié est, par ailleurs, protégé d'une autre façon : les époux mariés ont droit à une "réserve", soit une part d'héritage minimale qui ne peut leur être retirée. Un conjoint marié conservera toujours, au minimum, l'usufruit du logement familial et du mobilier. Une garantie dont ne jouit pas le partenaire cohabitant, car son droit successoral peut être limité par testament.

Nous vous avons informé, dans le premier *NotaBene* du **nouveau visage du droit successoral, qui entrera en vigueur au 1^{er} septembre 2018** : les partenaires bénéficieront d'une plus grande marge de manœuvre pour leurs donations et successions. Il sera par ailleurs bientôt possible d'éviter les conflits de succession au sein des familles en prenant certaines dispositions au préalable par le biais d'un pacte successoral. L'idéal pour préserver la paix familiale, même après un décès.

Mariage et héritage sont donc étroitement liés. L'un influence l'autre. Adressez-vous à votre notaire pour découvrir toutes les possibilités que vous réserve le nouveau droit successoral. C'est d'ailleurs peut-être le moment opportun d'aller rechercher votre contrat de mariage dans le fond de vos armoires et de passer devant notaire pour le remettre à jour ?

Le saviez-vous ? Un contrat de mariage ne coûte que quelques centaines d'euros si vous passez devant notaire **avant** votre mariage. Sachez aussi qu'il est moins coûteux de rédiger un contrat de mariage avant de vous marier plutôt que **pendant** votre mariage. Un conseil est toujours gratuit.

Source : notaire.be

La séparation d'un couple met fin à une histoire commune, à des rêves, à des espoirs et à une histoire d'amour, avec parfois des enfants pour rappeler ce qui a été et ce qui n'est plus. Mais la vie continue et une autre histoire, d'autres histoires sont à écrire. S'il le souhaite, le couple n'est pas seul face aux juges et aux avocats. La médiation peut aider à restaurer une communication difficile ou fragilisée entre les deux conjoints.

Analyse de l'aspect pratique et psychologique.



Pierre Cottin, notaire médiateur

**“Si les médecins
pratiquent l’art de guérir,
les médiateurs pratiquent
celui de l’accord !”**

En cas de divorce, on ne pense pas spécialement à se rendre chez le notaire médiateur. Or, le médiateur a suivi une formation qui lui permet de rendre un service encore plus efficace que la simple négociation ou la conciliation habituellement proposée par les notaires. Une précieuse alternative au tribunal.



Pierre Cottin croit tellement aux bienfaits de la médiation qu'il prodigue son expérience à tous ceux qui désirent poursuivre dans cette voie. Et le conseil N°1 : pour une médiation réussie, il faut que les parties soient conscientes qu'elles ont chacune un problème et que la solution dépend de toutes les parties.

Pour quelle raison êtes-vous devenu médiateur ?

« J'ai succédé à l'étude de mon père, à Vielsalm, en 1991. Il m'a transmis la conviction que je devais devenir un très bon juriste et je me suis donc employé à maîtriser le droit de la meilleure des façons. Au début de ma carrière, l'expertise juridique était suffisante pour pratiquer mon métier avec efficacité. Avec le temps et l'arrivée d'une nouvelle génération, la perception du droit et de la norme par les clients a considérablement évolué. Le

..... début des années 2000 a vu, en effet, arriver une génération plus individualiste, s'opposant volontiers aux lois qu'elle juge injustes. Ce constat m'a poussé à me remettre en question afin de proposer des solutions adaptées aux clients. J'ai suivi une formation de médiateur et ce fut immédiatement la révélation. »

..... « La plupart des clients confondent le concept de conciliation avec celui de médiation. La médiation, c'est précisément professionnaliser la fonction de conciliation du notaire. Pour parler de médiation, il faut appliquer une méthode et bien comprendre que ce sont les parties qui produisent des solutions et non le médiateur. »

..... « Après des années de pratique, j'ai adapté l'outil à ma main et mis au point ma propre méthode. Je pense sincèrement que, si les médecins pratiquent l'art de guérir, les médiateurs pratiquent celui de l'accord ! »

Comment les clients viennent-ils vous voir ?

« Certaines personnes sont renvoyées par le juge chez un médiateur afin de trouver un règlement à l'amiable, une situation fréquente dans les affaires familiales, qui s'appelle la médiation judiciaire.

Ce qui représente le plus grand nombre de dossiers de médiation pour le notaire, c'est la transformation, en médiation, des liquidations judiciaires après divorce ou dans le cadre d'indivisions entre cohabitants ou héritiers. Mettre fin dignement à un litige, sans passer par le glaive sanglant de la justice, est un gain de temps, d'argent et d'émotions négatives. Dans la pratique, le taux de réussite de la médiation avoisine les 90%. »

Trouve-t-on toujours une solution ?

« Oui si, dès le début du dossier, le médiateur constate ou, mieux encore, arrive à créer de la motivation à produire des solutions. »

« Avec l'expérience, on distingue trois catégories de personnes qui s'adressent au notaire médiateur.

Certains clients sont des « visiteurs ». J'entends par là qu'ils prétendent n'avoir aucun souci. « Je suis d'accord de faire une médiation mais, moi, je n'ai pas de problème » ! Ils n'ont pas d'émotions mais déclarent qu'ils sont favorables à la médiation. »

« Derrière cette attitude, vous trouvez ce que j'appelle « le touriste » ou, pire encore, « le stratège », celui qui vient voir si la médiation ne donnera pas un meilleur résultat que le pronostic élaboré par son avocat. Avec les visiteurs, aucune chance de réussir une médiation. »

« Vous avez ensuite ceux que j'appelle « les plaignants », c'est-à-dire ceux qui se présentent comme victimes du comportement des autres. En l'occurrence ici, celui du conjoint. »

« Ils viennent en médiation pour changer l'autre. Avec ces personnes, vous avez une chance de réussir la médiation si le notaire médiateur a beaucoup d'expérience. »

« Enfin, vous trouvez ce que j'appelle « le client de la médiation ». Il se plaint mais reconnaît l'existence du problème et de ses émotions et, surtout, il a conscience que la solution dépend tant de lui que des autres. »

Comment procédez-vous ?

« Je ne suis pas notaire ou médiateur, mais bien notaire et médiateur. Donc, je commence d'abord par jouer mon rôle de notaire et, lorsque les parties m'exposent leur différend, je produis une solution juridique quand je pense que cette solution va être acceptée par les parties. Si l'une des parties refuse ma solution juridique, je change mon attitude professionnelle et, surtout, j'arrête d'insister sur le bien-fondé du droit et sa toute-puissance. »

« Plutôt que de parler, je me mets à écouter, à reformuler, à recadrer, à réguler la communication.

Je prends note de leur position, laquelle comporte toujours des faits, des points de vue et des solutions unilatérales que j'appelle les « YAKA » : « Y'a qu'à faire ce que je vous dis ». « Mon mari ou ma femme n'a qu'à faire ceci ou cela ». »

« Si je constate que la communication fonctionne bien, je tente rapidement une négociation car c'est ce qui va le plus vite et coûte le moins cher pour les parties si une marge de manœuvre existe.

Lorsque je constate qu'il n'y a pas de marge de manœuvre, alors seulement je propose la médiation. Après ce parcours, les clients et moi avons, ensemble, atteint un haut niveau de conscience que la médiation est le dernier médicament qui peut éviter l'opération à cœur ouvert que représente l'intervention du tribunal. Vous voyez pourquoi je vous disais, en commençant notre entretien, que le notaire médiateur pratique l'art de guérir. »

Divorce : Le droit et les émotions

**“Ils n’ont pas oublié leur
histoire commune
ni l’amour qui les a liés.”**



texte Gilles Bechet photo Thomas De Boever

Du point de vue du droit, le divorce n'est somme toute, quand tout se passe bien, qu'une formalité. Mais sur le plan humain, il en est souvent autrement. Séverine Evrard est médiatrice à Bruxelles et se montre à l'écoute des couples en difficulté. Ou comment panser les blessures...

Le divorce peut-il être considéré comme une « solution de facilité ? »

« Cela peut être le cas. Parfois on divorce, en cherchant ailleurs, chez le juge ou dans la loi une réponse pour mettre un terme à une difficulté sans devoir regarder en soi et avec l'autre afin d'effectuer un chemin ensemble et trouver une solution réparatrice. Certains couples passent par différentes étapes avant d'arriver au divorce. Face aux difficultés, ils essayent de trouver une solution en accord. Quand elle ne se révèle pas satisfaisante, ils décident de faire appel à un tiers pour les aider à avancer. Cela peut être un thérapeute familial, un médiateur ou encore d'autres voies. Et si, enfin, ce parcours ne leur a pas permis d'avancer, ils font alors le constat qu'il n'est plus possible de rester ensemble et divorcent. »

Croit-on trop rapidement pouvoir tourner la page après un divorce ?

« C'est un peu se mettre des œillères. On se dit « Je quitte mon conjoint, je vais recommencer une autre histoire et tout sera beaucoup mieux. » Ça peut sembler être le cas pendant un moment jusqu'à ce qu'une situation analogue ou identique se représente. On m'a raconté l'histoire d'une dame d'un certain âge qui avait été mariée 8 fois. Au bout du compte, à 81 ans, elle avait fini par comprendre qu'elle était dans un schéma de compétition et que si elle était restée avec son premier mari et avait entrepris un travail de compréhension, elle aurait avancé beaucoup plus vite et aurait pu construire l'histoire d'amour dont elle rêvait. »

Les dispositions légales sont grandement simplifiées. En oublie-t-on l'importance de réussir son après-divorce ?

« En effet et c'est pourtant primordial, surtout pour un couple avec enfants. Ensemble ou séparés, ils restent toujours parents. Réussir son divorce implique de pou-

voir, après la séparation, aménager une situation collaborative qui fera évidemment toute la différence tant au niveau de la qualité de vie de chacun qu'au niveau de la qualité relationnelle qu'ils peuvent avoir ensemble et avec leurs enfants. »

Les enfants ne sont-ils pas un élément provoquant un sentiment de culpabilité ?

« C'est clair que celui, ou celle, qui prend l'initiative de la séparation porte parfois aussi, en lui et aux yeux des autres, la responsabilité de la fin d'une vie familiale. C'est toujours très difficile à porter. Celui qui prend la décision de la séparation tend à briser l'aspect sécurisant de la cellule parentale. Ce n'est pas anodin. Des personnes viennent parfois chez moi et s'affrontent autour des enfants pour des histoires de logistique, des questions d'horaires, des pique-niques mal préparés, des loisirs ou des frais de vêtements... Dès le premier entretien, le médiateur peut se rendre compte qu'il existe en fait un autre enjeu qui n'est pas réglé, que le problème se situe ailleurs. La procédure de divorce s'est tellement simplifiée que les conjoints n'ont plus à s'expliquer sur les raisons qui les poussent à divorcer. Il suffit d'être d'accord sur une désunion irrémédiable. Le couple transfère ce qu'il n'a pas exprimé, il transfère son « règlement de compte » sur un autre sujet et l'autre sujet, ce sont les enfants. »

La médiation est-elle une démarche de fin ou de début de quelque chose ?

« Les personnes qui me contactent pour une médiation ont décidé de prendre en main la fin de leur mariage et d'être acteur de cette fin. Mais elles éprouvent aussi le besoin d'être accompagnées ne sachant pas très bien comment faire. Nombreux sont ceux qui ont le sentiment qu'un tiers est à même de les aider à se rassembler, à réconcilier le droit et les émotions. Dans cette démarche, il y a une réelle prise en compte de l'autre. Ils ne veulent pas décider de quelque chose juste pour eux seuls. Ils n'ont pas oublié leur histoire commune ni l'amour qui les a liés. Souvent, ils se montrent très tristes devant la fin de cette histoire d'amour, même s'ils sentent que la rupture est nécessaire. Malgré la tristesse, ils ont envie de se séparer dans de bonnes conditions, aussi sereinement que possible. Les gens qui font volontairement la démarche d'une médiation sentent que c'est un plus. Ils n'ont pas envie de s'affronter devant un tribunal qui symbolise, malgré tout, un conflit. Ils veulent, autant que possible, s'arranger à l'amiable. »



**“La procédure de divorce
s’est tellement simplifiée
que les conjoints n’ont
plus à s’expliquer sur les
raisons qui les poussent à
divorcer”**

Vous divorcez ?

Voici 4 raisons d'en parler au notaire

En cas de divorce, il n'est pas toujours instinctif de se rendre chez un notaire. Cela ne devient obligatoire que si vous devez conclure un accord au sujet d'un immeuble ou si vous ne vous entendez pas sur le partage des biens et des dettes suite au divorce. Faire appel à un notaire peut toutefois s'avérer utile en dehors de ces cas également.

1/ Un professionnel à votre écoute

Les couples qui vivent séparément depuis plus de six mois et choisissent le divorce par consentement mutuel ne doivent, en principe, plus comparaître en personne devant le tribunal de la famille. La procédure a lieu entièrement par écrit. De nombreuses questions se posent néanmoins dans le cadre de la séparation, même quand elle a lieu de commun accord. Le notaire, en sa qualité impartiale, y répond et vous aide à préparer des conventions claires et complètes.

2/ Un acteur neutre

Le tribunal de la famille et le notaire ont en commun la recherche permanente d'une solution équilibrée, d'accords raisonnables qui ne favorisent pas une seule partie, mais visent l'intérêt de toutes les parties. Neutralité et indépendance sont des qualités propres au notariat. Pour autant, le notaire se doit-il d'endosser le rôle de spectateur ? Non : le principe de neutralité n'empêche pas le notaire d'intervenir de manière active dans l'élaboration des accords. Aussitôt qu'il décèle un déséquilibre, le notaire attire l'attention des parties. Il ne décide pas à leur place, mais il veille à ce que les parties soient au moins averties, conscientes des conséquences de leurs choix. Et cela va plus loin : dans le cadre de la liquidation-partage qui suit parfois un divorce prononcé par le tribunal, le notaire peut proposer lui-même une solution.

3/ Des conventions solides, rédigées par un spécialiste

L'acte, que le notaire signe avec les parties, présente lui aussi une plus-value : la force exécutoire. Cela veut dire que les accords constatés sont exécutoires et qu'il n'est plus nécessaire de se rendre devant le tribunal pour les faire respecter. À cet égard, le notaire agit en tant que mandataire de justice. Sans compter que, s'agissant de droit patrimonial de la famille, le notaire est le spécialiste par excellence. Il connaît d'ailleurs bien souvent les antécédents familiaux. Les familles préfèrent généralement régler leurs problèmes dans un bureau plutôt que dans une salle d'audience.

4/ Des solutions à long terme

Attention ! Le notaire ne doit pas être comparé à un juge. Il aide à chercher une solution et il donne parfois son avis au juge, mais il ne se substitue pas à lui. Les solutions que propose le notaire sont des solutions à long terme, dépassant le cadre ponctuel du divorce. Dans une situation conflictuelle, il est tout à fait compréhensible de rechercher son propre intérêt. Lorsque la tension est à son comble, les parties ont surtout besoin d'un avis bien réfléchi. Le notaire aide les parties à ne pas regarder uniquement les conséquences à court terme, mais à envisager également le long terme et les conséquences pour toute la famille. En effet, la séparation d'un couple ne doit pas forcément entraîner le déchirement d'une famille ...

Françoise Van Espen

“J’ai une vie active et une vie de femme qui comporte des limites et des contraintes”



Aujourd’hui, nos grands-parents ne ressemblent plus forcément à ceux d’il y a 30 ans. La grand-mère aux cheveux gris a cédé sa place à la mamie connectée et active. L’augmentation de l’espérance de vie et l’évolution de la société rendent le concept actuel de grands-parents souvent différent de l’image traditionnelle que l’on peut en avoir.

Mais les grands-parents jouent toujours un rôle fondamental pour leurs petits-enfants, même si la société a évolué et qu’ils sont aussi jeunes et pleins d’énergie. Quant à la transmission, elle est plus que jamais présente, avec parfois d’autres valeurs comme celles de l’autonomie, de la persévérance et du progressisme.

A 67 ans, Françoise Van Espen mène une vie de grand-mère-active et épanouie puisqu'elle a choisi de continuer à travailler tout en restant disponible pour ses petits-enfants. Ce subtil dosage de liberté et de disponibilité se révèle être un vrai élixir de jeunesse.

« Je suis grand-mère de 5 petits-enfants, 3 filles et 2 garçons, de l'âge de 13 ans à 4 mois.

À l'âge de la pension, j'ai eu l'opportunité de prolonger mon travail à temps plein. Ça me permet justement de les gâter.

J'ai été maman au foyer pendant près de 20 ans. Après 2 ans de mariage, dès la naissance de mon premier enfant, j'ai fait un choix de vie, celui d'arrêter mon métier d'infirmière pour me consacrer entièrement à l'éducation de mes 4 enfants. Ce qui ne m'a pas empêché de gérer le secrétariat de mon mari, avocat. Au moment de mon divorce, je n'ai pas repris mon métier d'infirmière afin d'être plus disponible pour mes enfants. J'ai alors opté pour un travail à temps plein au Service des Finances du CPAS de Bruxelles. J'ai été une maman au boulot jusqu'à ce que mon dernier enfant quitte la maison, fin 2007.

Être grand-mère me permet de revisiter ma propre enfance avec mes grands-parents maternels qui ont beaucoup compté pour moi. C'est la petite-fille que j'ai été qui me permet d'aider mes petits-enfants, de comprendre et partager leurs joies, leurs peines et leurs confidences.

Mes petits-enfants sont un peu de ma chair et ont besoin de moi, je pense, pour un jour tisser, eux aussi, ce lien unique avec leur propre descendance. Un jour, je leur raconterai mon histoire, mes racines. J'ose être qui je suis et souhaite le transmettre.

L'art d'être grand-mère n'a pas de recette, tout comme celui de maman pour lequel je n'en avais pas plus. Je suis devenue maman en grandissant avec chaque enfant... aujourd'hui encore !

En devenant grand-mère, je me suis sentie immédiatement décalée d'une génération. J'ai découvert un travail d'apprentissage des rôles et de la bonne distance à avoir, par rapport à mes enfants et mes petits-enfants.

Certes, j'ai une vie active, une vie de femme que j'assume. Elle comporte des limites, des contraintes, m'oblige aussi à m'adapter aux circonstances. Non, je ne suis pas une grand-mère à la retraite. Mais je peux me rendre disponible pour l'un ou l'autre, pour un après-midi, un jour de maladie, un WE ou pendant les vacances. Ce sont des moments de vie pleins de joie, de rires, de bonne humeur. Bien sûr, je veille à respecter les règles et les limites des parents tout en appliquant aussi les miennes.

Je suis active mais, reconnaissons-le, je ne cavale plus au rythme parfois effréné de mes petits-enfants. Mais j'éprouve tellement de plaisir à les observer.

Être grand-mère, c'est donner un peu de mon temps-celui que je n'avais pas toujours pour leurs parents. Je découvre leurs loisirs : plaine de jeux, cinéma, musée, jouer à la poupée, aux voitures, aux jeux de société ... La liste est longue !

Même si je leur mets des limites, je me sens plus libre car j'ai conscience de ne pas empiéter sur leur éducation, tâche dévolue aux parents et que je respecte. J'arrive à prendre de la distance, à relativiser et mettre ainsi moins de pression.

En fait, je pense qu'être grand-mère, c'est juste donner de l'amour, de la tendresse, du plaisir. On peut faire des merveilles avec des choses simples : un bon repas fait maison, un gâteau, un livre, un jeu, des bonbons...

Être grand-mère représente une partition subtile composée du plaisir à être avec mes petits-enfants et à profiter de cet amour totalement gratuit que chacun d'eux m'offre si généreusement ! Un vrai moment de bonheur, un vrai régal de la Vie !

Le fait de toujours travailler m'a peut-être empêchée de réfléchir posément au futur, à m'interroger quant à des questions concrètes. En effet, je n'ai pas encore pris de dispositions particulières pour ma succession. Pourtant, je me suis souvent dit qu'il serait temps de mettre les choses à plat, de poser mes questions à un notaire et de voir ce qu'il est possible de faire. Mais mon travail m'accapare beaucoup et je reporte toujours la décision à plus tard. J'y pense de plus en plus. Il a toujours été très important pour moi de mener une vie professionnelle en parallèle de ma vie familiale. Même en étant grand-mère. »

**« J'ose être
qui je suis et
souhaite le
transmettre »**



Puis-je déshériter mes (petits-)enfants ?

Peut-on déshériter entièrement ses enfants ? La saga qui a fait la Une des médias pose question

110 millions de disques, trois villas et un chalet à la très huppée station de sports d'hiver de Gstaad. Pour le reste, l'ampleur de la fortune du rockeur français aux origines belges, Johnny Halliday (né Jean-Philippe Smet) reste un mystère. Ce que l'on connaît en revanche, c'est la part d'héritage de son fils et de sa fille : rien, nada. C'est à Laetitia Boudou, sa quatrième épouse, qu'il a tout légué. Et en Belgique ? Est-ce possible ?

Le torchon brûle entre Laura Smet et David Halliday, les enfants du chanteur décédé, et sa quatrième épouse, Laetitia Boudou. Dans son testament, le « Elvis français » lègue tout à Laetitia, top model de 32 ans sa cadette et son épouse depuis 21 ans. Au décès de Laetitia, toute la fortune ira à leurs deux filles adoptives, d'origine vietnamienne. Aux yeux du droit successoral californien, rien de plus normal : déshériter ses enfants

légitimes n'a rien d'illégal. Mais le droit français, lui, ne le permet pas. Raison pour laquelle Laura et David traînent Laetitia en justice. Les chances qu'ils en tirent le moindre euro sont infimes. Le musicien Jean-Michel Jarre avait intenté un procès similaire lorsque son père, résidant aux États-Unis, l'avait déshérité par testament. Mais en vain. La veuve du père avait, là aussi, hérité de toute la fortune.

Peut-on suivre l'exemple de Johnny ? Est-il permis de déshériter complètement ses enfants ? La question peut paraître cruelle mais l'entente entre parents et enfants est loin d'être toujours cordiale. La structure familiale classique est, par ailleurs, de plus en plus souvent l'exception que la règle. À l'époque des familles recomposées, avec des enfants issus d'un ou de deux mariages voire plus, les gens aspirent souvent à une plus grande liberté et à une plus grande flexibilité quand vient le moment d'évoquer le partage de leur patrimoine. La loi doit, d'autre part, créer des garanties pour les testateurs et héritiers. En Belgique, la loi prévoit qu'une part du patrimoine soit systématiquement réservée aux héritiers protégés, dits « réservataires » (comprenez : les enfants, le conjoint survivant et, jusqu'au 30/08/18, les parents). La part minimale que doivent recevoir les héritiers pro-

tégés est appelée la « réserve ». Quant à la part restante, appelée "quotité disponible", vous pouvez en disposer librement. Sa taille dépend, aujourd'hui encore, du nombre d'enfants que vous avez.

Cette règle changera toutefois dès le 1er septembre 2018. Le nouveau droit successoral entrera alors en vigueur et tout le monde pourra disposer de la moitié de son patrimoine, peu importe le nombre d'enfants. En d'autres termes : les testateurs pourront faire don d'une plus grande partie de leur patrimoine ou l'allouer, par exemple, à leur partenaire cohabitant de fait ou à leurs beaux-enfants. Mais l'inverse veut, en revanche, que la moitié du patrimoine du testateur soit systématiquement réservée aux héritiers bénéficiaires d'une réserve. Plus il y a d'enfants, plus la réserve « individuelle » par enfant sera alors réduite. La moitié devra, en effet, être divisée par le nombre d'enfants... Si vous n'avez qu'un enfant, il aura systématiquement droit, à compter du 1er septembre 2018, à la moitié de votre patrimoine. Si vous en avez deux, chacun héritera de 1/4. Et si vous en avez trois, leur part s'élèvera à au moins 1/6 de votre patrimoine.

Vous avez donc la réponse à la question posée dans le titre : non, vous ne pouvez pas exclure ou déshériter vos enfants, à moins que leur part d'héritage ne les intéresse pas. Vous pourrez néanmoins allouer des parts différentes à vos enfants mais chacun d'entre eux aura droit à une part minimale qu'il pourra toujours revendiquer.

Et si ?

Et si un parent décide de ne pas tenir compte de la réserve de son enfant ? Celui-ci pourra s'opposer à la décision qui le lèse et revendiquer sa réserve. Pour ce faire, il devra introduire une « action en réduction ». L'enfant peut demander que la donation ou le legs qui porte préjudice à sa part d'héritage soit réduit de manière à pouvoir recevoir sa part minimale.

L'introduction d'une action en réduction n'est nullement obligatoire. Un enfant peut tout à fait décider de ne pas introduire d'action en réduction et de laisser les choses en l'état.

Pour l'instant, un enfant n'a pas encore la possibilité de renoncer préalablement à une « action en réduction ». Ce sera cependant le cas à partir du 1er septembre 2018. Le notaire devra, pour ce faire, établir un pacte successoral dans un acte authentique. Ce pacte successoral garantira aux parties la sécurité juridique nécessaire car accepter que sa réserve puisse être atteinte est une décision difficile.



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 extrajudiciaire**
et veillera à l'enregistrer
auprès du **CRL**



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 !**



ÇA 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) votre patrimoine 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.

Exemples : gestion de vos comptes bancaires, établissement d'une donation, vente d'un bien immobilier, paiement de toutes ou certaines factures, ...

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. 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.



CARTE D'IDENTITÉ

Ce garçon du Sud de la France a décidé très tôt de devenir comédien. Cap sur Bruxelles et son Conservatoire dont il sort diplômé en 2004. Il ne quittera plus notre capitale. Aujourd'hui, à 36 ans, marié à la productrice Annabella Nezri, papa d'Oscar 3 ans et demi et d'Ava, 5 mois, il poursuit une très belle carrière à la télévision et au cinéma. Les téléspectateurs ont craqué par millions pour plusieurs de ses séries : « À tort ou à raison », « Falco », « Ainsi soient-ils », « Le Tueur du lac »... En 2016, le public belge, puis européen, le découvre, impressionnant dans « Ennemi Public », dans le rôle de frère Lucas, et attend avec impatience la saison 2 qui vient d'être tournée. Mais Clément Manuel est aussi à l'aise dans la comédie, il l'a prouvé avec « Faut pas lui dire », romance drôle et délicieuse de Solange Cicurel. Sans oublier l'irrésistible Websérie « 5e étage » écrite par Kris Debusscher avec, entre autres, Thierry De Coster, créée pour la Fédération royale du Notariat belge.

Que souhaitez-vous transmettre à vos proches ? Quelle trace voulez-vous laisser ? Quelles sont les valeurs qui vous habitent et vous semblent essentielles pour les générations futures ? Nota Bene a demandé à **Clément Manuel** de se dévoiler un peu en pointant ce qui est cher à son cœur.

“Mes parents m’ont appris la liberté. Et un artiste s’autorise à être libre”

Il nous reçoit chez lui, dans son joli appartement bruxellois aux couleurs claires. Partout des photos, des objets, des souvenirs... et des jouets. Normal quand on est papa de 2 jeunes enfants. D’ailleurs, la petite Ava pose de grands yeux étonnés sur ces nouveaux venus qui débarquent dans son salon. Clément Manuel est un jeune homme curieux de tout et à l’écoute des autres. La transmission est au cœur de sa vie : transmettre au public sa passion du jeu, à ses enfants l’envie de poursuivre leurs rêves. Si le comédien a conquis le cœur des Belges, la Belgique a définitivement séduit le Français qui s’y sent heureux et libre.

Comment avez-vous vécu cette saison 2 de « Ennemi Public » et les retrouvailles avec votre personnage ?

C’est très agréable de participer à sa construction avec les auteurs et le réalisateur, mon personnage évolue en fonction de ce que je peux lui apporter. J’ai toujours voulu devenir comédien et laisser une trace. Longtemps, j’ai eu le sentiment que me glisser dans la peau d’un autre était plus intéressant que ma propre vie. Bien sûr, les choses ont évolué, je suis très content

aujourd’hui de ma famille, de mes amis et de mon métier. Le film qui m’a marqué plus jeune est « Jean de Florette », j’ai été bluffé par la performance d’Yves Montand. Mais je suis un enfant des années 80 : j’ai évidemment adoré « Star Wars » et « Retour vers le futur ». Le cinéma est sans limites.

Vous avez tous une fibre artistique très développée dans la famille. Auriez-vous pu choisir autre chose que le cinéma ?

Je fais un peu de musique mais beaucoup moins bien que mes 3 frères et que ma petite sœur. Je me suis mis à la guitare récemment. J’ai toujours voulu faire du piano, ma famille s’était cotisée pour m’en offrir un pour mes 25 ans. Il m’a suivi ici dans ma maison mais le manque de temps m’empêche de progresser comme il le faudrait. La créativité a toujours occupé une grande place chez nous, mon père est photographe, ma mère psychologue. Gamin, je confectionnais mes cadeaux moi-même. Je peins, ainsi que mon grand frère qui écrit aussi des poèmes. Ma sœur de 16 ans écrit merveilleusement et poursuit des études littéraires. J’espère transmettre à mes enfants cette envie de créer et je m’y attelle dès maintenant. Oscar a une batterie, pour notre plus grand désarroi ! Tous les WE, quand il ne fait pas beau, ce qui arrive régulièrement en Belgique, je l’emmène voir des expos. On n’est jamais trop petit pour se confronter à l’art. Grâce à mon père, on est tous fans des Variations Goldberg de Bach mais chacun de nous a son enregistrement préféré ! On adore tous James Bond, le peintre Fernand Léger... L’art est un outil de partage formidable.



« Pour bien faire mon métier, j'ai besoin de prendre du recul, de passer par un « temps de rien ».»

Qu'est-ce que vos parents vous ont transmis de plus précieux ?

Le sens de la famille. Dès la naissance de mon fils, je savais que je voulais d'autres enfants. Quand j'étais gamin, je ne pensais qu'à une chose : grandir ! J'ai été un enfant heureux avec mes proches mais j'avais du mal avec l'école, chaque seconde durait une heure. Ma vie a commencé quand j'ai quitté la maison pour voyager puis arriver en Belgique au Conservatoire. J'ai attendu 19 ans pour faire vraiment ce que je voulais. Mais mes parents m'ont toujours soutenu. Je pense qu'ils m'ont appris la liberté. Et un artiste s'autorise à être libre. La liberté d'assumer ses choix. Je me suis marié libre car j'ai choisi de me lier à mon épouse.

Quel enfant étiez-vous ?

Je collectionnais énormément de choses, ça fait beaucoup rire ma femme et mes amis. La plus grande collection, heureusement éphémère, entreprise a été celle des... prospectus ! Et Oscar fait la même chose, il garde les cartes publicitaires, il a des caisses remplies. J'ai un petit kot au grenier avec un brol pas possible. J'ai aussi eu très tôt ce besoin d'être avec les autres, de partager. J'ai fait de l'escrime pendant longtemps, j'ai gagné quelques compétitions mais, à bien y ré-

fléchir, ce que j'aime ce sont les sports d'équipe.

Comment vous ressentez-vous ?

Pour bien faire mon métier, j'ai besoin de prendre du recul, de chercher, de rester avec mes enfants, de

passer par un « temps de rien ». Ma femme étant productrice, nous avons aussi des projets en commun qui ne me sollicitent pas en tant qu'acteur. Mais mon truc à moi c'est de jouer. Annabella est une super gestionnaire, moi je suis plus tête-en-l'air, j'oublie tout, j'ai un côté un peu lunaire.

Quels sont les mots qui vous viennent à l'esprit pour décrire votre cellule familiale ?

Protection. Cocon. Liberté.

La Belgique vous a-t-elle permis d'être plus libre ?

Indéniablement. La preuve : l'un de mes frères vient de s'installer à Bruxelles. Mes parents ont du mal à comprendre pourquoi je fuyais le soleil. Mais ici, je suis moins exposé. J'ai le sentiment d'être en mouvement dans une ville où on parle plein de langues différentes et où les gens se montrent bienveillants.

Webserie « 5e étage » à voir ou revoir sur www.notaire.be

5

Objets coups de cœur



La photo

Mon épouse et moi l'avons achetée il y a plusieurs années au Marché aux Puces. Je ne sais pas du tout qui est cette personne ! Cette photo a été prise en 1954. Il fut un temps où le cadre était brillant, où cet homme élégant, avec son cigare, en imposait. J'adore le fait qu'il soit figé à jamais dans cette attitude alors que le cadre est aujourd'hui usé. J'aime son regard énigmatique, je trouve cette photo empreinte de mystère. Si j'aime autant le cinéma c'est sans doute que j'ai envie, moi aussi, de laisser mon empreinte. Cette photo me rappelle que la vie est éphémère.



L'étude de la main de Rodin

Mes parents nous ont toujours incité à nous ouvrir aux arts. Mon père photographe adore Rodin, il a fait de nombreuses photos de ses œuvres. Ils me l'ont offerte quand j'ai eu mon bac. Plutôt que de recevoir une voiture ou un scooter comme mes copains, j'ai trouvé génial que mes parents pensent à ce cadeau symbolique. Cet objet parle d'émotion et de technique. Comme ce que j'exprime au cinéma.



La petite voiture

Mon grand-frère aimait les Ferrari, moi c'était les Porsche ! J'ai toujours eu une passion pour cette voiture, enfant je rêvais d'en avoir une. Aujourd'hui, ce n'est plus ma priorité. L'idée est juste qu'il est bon d'avoir des rêves, même inaccessibles. J'ai ressorti des vieux jouets que j'avais gardés précieusement, comme mes petites voitures, et je les ai donnés à mon fils. Dans la rue, il se met à s'exclamer quand il voit une Porsche, ce qui rend dingue ma femme !



Le chat chinois porte-bonheur

Il y a quelques années, nous sommes partis pendant 3 mois faire un tour de l'Asie du Sud-Est. Cette bricole signifie beaucoup de choses : elle me fait penser à ma femme, à notre voyage, à cette période où on avait besoin de rien, juste d'être ensemble.



Le téléphone

L'objet le plus important de la série car il me vient de mes grands-parents qui en faisaient collection. Il est magnifique. Quand ils ont déménagé de Lyon à Marseille, suivant de près mes parents, ils me l'ont offert. Il y a même un mode d'emploi dessus « Mettre l'appareil à l'oreille, attendre le bourdonnement pour envoyer le numéro... » Quelle différence avec un téléphone portable auquel on accorde trop d'importance, j'ai toujours l'impression qu'il est greffé au bout de ma main.

Planifier son héritage numérique?

Les internautes les plus actifs, comme les blogueurs créatifs, les joueurs passionnés, les fanatiques de Facebook ou les amateurs de shopping en ligne sont rarement dans la tranche d'âge qui pense à sa succession.

Matière à penser

Un bon début serait de réfléchir au besoin de protéger nos données privées quand nous aurons disparu. La plupart des réseaux sociaux comme Facebook sont encore balbutiants en matière d'héritage numérique mais commencent à développer des solutions favorisant le respect de la vie privée des personnes décédées. Sur Facebook, vous pouvez par exemple désigner une personne qui pourra administrer votre profil après votre mort (« contact légataire »). Google vous permet également d'indiquer préventivement qui pourra accéder à vos comptes en cas de décès. Les héritiers ont aussi la possibilité d'envoyer une requête à Google pour obtenir certaines informations sur le défunt et des avoirs (financiers) peuvent par ailleurs être transférés sur demande.

Planifier son héritage numérique

Ceux qui souhaitent planifier leur héritage numérique dans les détails ont différentes options. Il existe des initiatives commerciales, souvent payantes.

Mais il est possible de régler la gestion de ses données digitales comme le reste de son patrimoine. Les testateurs peuvent ainsi prendre plusieurs dispositions dans lesquelles ils indiquent, par exemple, un « exécuteur testamentaire » qui s'occupera de la gestion de leurs informations digitales – utile si, en tant que testateur, l'on souhaite par exemple que certains documents ne soient pas remis aux enfants et soient détruits. Les héritiers ont le droit de prendre connaissance des emails, tout comme ils peuvent avoir accès à la correspondance du défunt. Il faut être conscient que la protection de la vie privée s'éteint en principe lors du décès...

Au moment de rédiger leur testament, certaines personnes souhaitent tout le contraire : elles préfèrent que leurs données digitales soient automatiquement désactivées par les réseaux sociaux ou que les documents digitaux qui pourraient se perdre soient justement portés à la connaissance de leurs héritiers (des documents financiers notamment). Des dispositions testamentaires viennent, ici aussi, bien à point.

Avoir le « réflexe » digital, c'est déjà simplement se renseigner préventivement sur les solutions existantes proposées par les fournisseurs. Dresser une liste de vos comptes et mots de passe existants pourra également faciliter la tâche à vos héritiers.

Pour cet aspect et pour le reste de votre succession, votre notaire reste votre meilleur conseiller !

ACCEPTER OU REFUSER UNE SUCCESSION

Oui? Non? Peut-être?

1 Accepter (purement et simplement)

Pas de formalité requise

Vous êtes certain qu'il n'y a pas ou peu de dettes

- Peut être expresse ou tacite
 - **Soyez prudent avec certaines actions qui peuvent impliquer que vous acceptez la succession**
- Vous payez les droits de succession

2 Accepter sous bénéfice d'inventaire

Intervention du notaire requise

Vous n'êtes pas certain de l'existence ou de l'importance des dettes

- Le notaire dresse un inventaire (évaluation de l'actif et du passif)
- S'il existe des dettes, celles-ci ne peuvent pas être récupérées sur votre patrimoine personnel, mais uniquement sur la succession
- Vous payez les droits de succession sur le solde hérité

3 Renoncer

Intervention du notaire requise

Vous savez qu'il y a beaucoup de dettes dans l'héritage

- **L'héritage = actif + passif (dettes)**
- Vous n'héritez de rien
- Vous ne payez pas les droits de succession



ATTENTION!
Accepter une succession
ou y renoncer = définitif!

**Faites un choix en
connaissance de cause**



Comment faire gonfler votre capital en ligne ?

Médias sociaux : Les abonnés, la nouvelle devise qui rapporte

Devenir célèbre grâce à votre nombre d'abonnés et de mentions « J'aime » sur Instagram est aujourd'hui possible.

Nombreux sont ceux qui démontrent ainsi leur popularité en ligne. Pour certains, ces chiffres illustrent même ce qu'ils gagnent. Les abonnés représentent une nouvelle devise et le marché se montre accessible à tous. Cette tendance se manifeste énormément à l'échelle internationale mais la Belgique n'est pas en reste : notre pays compte de nombreux influenceurs qui règnent en maîtres sur le Net.

Les influenceurs ont pour mission d'exercer leur influence sur un groupe cible par le biais d'une plateforme. Cela se fait aujourd'hui sur les réseaux sociaux et l'application qui s'y prête le mieux est sans conteste Instagram. Cette tendance n'est clairement pas réservée aux Américains : la Belgique compte elle aussi de nombreux influenceurs prouvant qu'il s'agit d'un fameux business. Même s'ils n'aiment pas vraiment utiliser le mot « influenceur », c'est pourtant bel et bien ce qu'ils sont.

L'Anversoise **Paulien Riemis**, 26 ans, tient un blog sur la mode (Paulienne) comptant de nombreux lecteurs fidèles et son nombre d'abonnés sur Instagram s'avère impressionnant : ils sont environ 66 000 à suivre ses pu-

blications à travers le monde. Elle sélectionne minutieusement les marques avec lesquelles elle travaille afin de présenter à ses abonnés une personnalité authentique. Et ça rapporte bien : elle demande 250 € pour une publication sur Instagram tandis qu'un article sur son blog varie entre 600 et 1 000 €.

La mannequin bruxelloise **Camille Botten**, 19 ans, est, elle aussi, une influenceuse, un job étudiant unique. L'étudiante a plus de 80 000 abonnés sur Instagram et reçoit régulièrement des produits pour en faire la promotion. Avec un public aussi large, elle peut demander jusqu'à 400 € pour une publication sur Instagram.

La popularité en ligne n'est toutefois pas l'apanage des femmes : les hommes jouissent eux aussi d'une solide notoriété sur Internet, comme c'est le cas pour **Hannes Coudenys**, l'inventeur de Ugly Belgian Houses. Ce compte Instagram est suivi par plus de 40 000 personnes. Le Courtraisien propose également sur YouTube des vlogs* sur sa vie privée : il y montre régulièrement les voitures qu'il a l'occasion de tester comme la Tesla X, la Jaguar F-Type SVR et l'Audi R8. Hannes a déjà publié plus de 200 vlogs avec en moyenne 3 000 vues. Certains ont même été visionnés 13 000 fois.

Jusqu'à 10 000 € par mois

Claire Marnette, 23 ans, originaire de Namur, étudie le droit et a plus de 132 000 abonnés sur Instagram. Elle adore faire des vlogs et publier des articles sur son blog. Une combinaison efficace et assez prenante où elle semble exceller. Elle préfère cependant ne pas dévoiler combien lui rapportent ses collaborations. Les Hennuyers **Lufy et Enzo**, qui sont en couple, font partie des Belges les plus connus de YouTube. Chaque



semaine, ils postent une nouvelle vidéo pour leurs abonnés qui sont près d'un million. Leur chaîne compte actuellement plus de 140 vidéos et leur rapporte chaque mois entre 600 et 10 000 €.

* vlog : contraction de videoblog (« blogue vidéo »).

Il y a toujours eu des influenceurs. Autrefois, c'étaient les stars de cinéma qui influençaient les goûts et le comportement d'achat de leurs fans ; aujourd'hui, c'est au tour des influenceurs sur les réseaux sociaux. Il semble désormais plus simple de se sentir lié aux stars du Net car elles se montrent plus proches de leur public cible. D'un autre côté, les influenceurs peuvent assurer une promotion plus efficace des produits. En 2013, Instagram est devenu l'acteur majeur des réseaux sociaux, moment où l'influencing est né. Tout le monde peut se créer un compte, tout le monde peut devenir populaire.

Avec ses 11,8 millions d'abonnés sur Instagram, l'Italienne **Chiara Ferragni**, 30 ans, est sans conteste l'influenceuse la plus connue au monde. En tant que self-made woman, elle peut se targuer d'une success story unique car elle a été l'une des premières « filles comme les autres » à devenir populaires sur Internet. En 2014, elle a gagné 8 millions de dollars et son parcours sans pareil lui a valu, avec son blog The Blonde Salad, d'être le sujet d'une étude de la Harvard Business School (voir encadré). Elle se concentre désormais essentiellement sur les réseaux sociaux mais elle doit sa notoriété à son blog dédié à la mode, lu aux quatre coins du monde depuis 2009. « Les blogueurs fous de l'époque sont aujourd'hui des hommes et des femmes d'affaires », disait-elle dans une interview au journal britannique The Guardian en 2016.

Les règles d'or pour les millionnaires en herbe du Net

Des chercheurs de la Harvard Business School se sont penchés sur le succès phénoménal de l'influenceuse italienne Chiara Ferragni. En 2014, elle a gagné 8 millions de dollars grâce à ses quelques 12 millions d'abonnés. Si vous voulez égaler ce succès, pensez à tenir compte des sept règles suivantes :

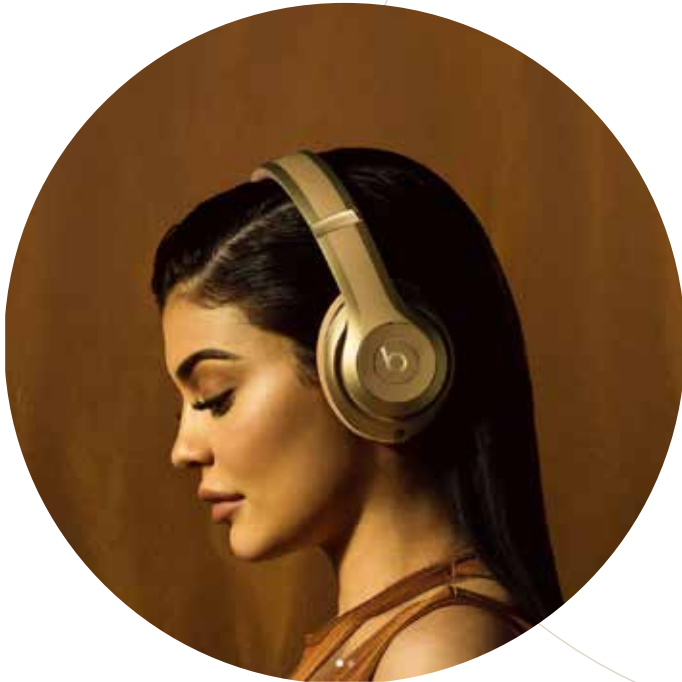
1. Des débuts modestes et une croissance organique* (naturelle) sont la terre nourricière du succès en ligne.*
2. Instagram est tout : votre fil d'actualité est votre carte de visite et doit immédiatement attirer vos abonnés potentiels.
3. Le public change : les blogs et les réseaux sociaux ne sont plus exclusivement réservés aux jeunes.
4. Gagnez de l'argent par d'autres moyens : exploitez toutes les possibilités en affichant des publicités sur votre blog, en vous faisant rémunérer pour assister à des fêtes, en vous associant à des marques...
5. Un compte Instagram ne se gère pas comme un blog : des recoupements entre ces deux canaux sont inévitables mais veillez à proposer un contenu varié pour éviter tout « copier-coller ».
6. Soyez sélectif pour vos collaborations : définissez vos priorités, regardez qui convient suffisamment pour atteindre des objectifs communs...
7. Gardez le sens des réalités : un deal peut rapporter relativement peu.

* Certains influenceurs achètent des followers

Source : stylecaster.com

Le top 7 des people les plus suivis sur Instagram

Avec ses 134 millions d'abonnés, l'Américaine **Selena Gomez**, 25 ans, est la reine d'Instagram. La chanteuse, actrice et créatrice de mode gagne 480 000 € par publication sponsorisée.



Kylie Jenner, la plus jeune sœur de la star de télé-réalité Kim Kardashian, a 104 millions d'abonnés sur Instagram. Elle reçoit 350 000 € pour une publication sponsorisée, mais sa ligne de maquillage lui rapporte également beaucoup d'argent.

Elle fait uniquement de la publicité à destination de ses fans sur les réseaux sociaux, ce qui génère suffisamment de gains.

À seulement 20 ans, elle pèse pas moins de 40 millions d'euros.

Cameron Dallas, 23 ans, est un célèbre vidéaste web. L'Américain a 20,8 millions d'abonnés sur Instagram et 5,7 millions sur YouTube. Il gagne 15 000 € par publication sponsorisée sur Instagram et est à la tête d'une fortune comprise entre 3,6 et 4,8 millions d'euros.

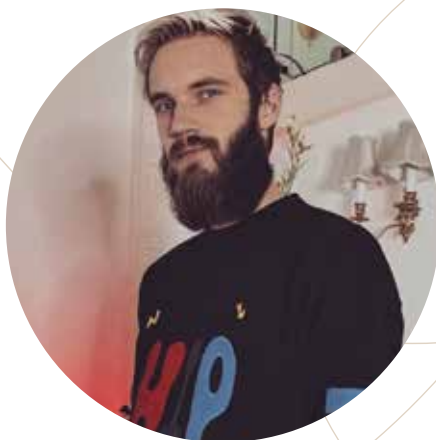
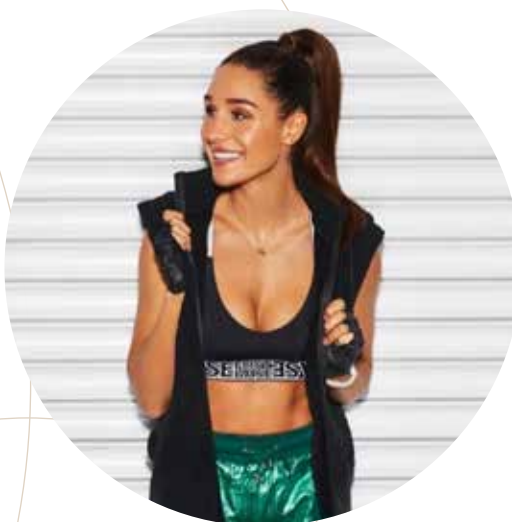
Il joue en outre dans des films et sert de modèle à Calvin Klein.





Jiff, l'adorable loulou nain américain, a 8,1 millions d'abonnés, ce qui fait de lui l'animal le plus suivi sur Instagram. Pour chaque publication sponsorisée, il (enfin son maître) gagne environ 14 000 €. Il a en outre sa propre boutique et est apparu dans des publicités pour Target et Banana Republic ainsi que dans le clip de la chanson Dark Horse de Katy Perry.

La « gourou » du fitness **Kayla Itsines**, 26 ans, est coach personnelle depuis 2008. Sur son site et son application, vous pouvez acheter un abonnement de 16,50 € par mois pour suivre son programme « Bikini Body Guide ». On peut voir à son nombre d'abonnés sur Instagram qu'elle est suivie par une fameuse fitness army : 8,9 millions de personnes sont intéressées par ses conseils. L'Australienne a déjà gagné 37 millions d'euros grâce à Instagram et à ses exercices de remise en forme.



PewDiePie, un gamer suédois âgé de 28 ans, de son vrai nom Felix Kjellberg, est le propriétaire de la chaîne YouTube ayant le plus grand nombre d'abonnés : 61 millions ! Depuis 2014, il a déjà gagné 50 millions de dollars grâce à YouTube. PewDiePie intéresse au plus haut point les développeurs de jeux vidéo : s'il en boude un sur sa chaîne, il y a de fortes chances que la majorité des gamers s'en détournent également. PewDiePie a 13,7 millions d'abonnés sur Instagram.

Huda Kattan est la make-up artist la mieux payée sur les réseaux sociaux. L'Américaine de 34 ans a 24,6 millions d'abonnés sur Instagram et gagne pas moins de 16 000 € par publication. Elle est l'influenceuse qui gagne le plus sur ce réseau social.



Quand faire le grand saut du hobby au statut d'indépendant?

“Créer une petite entreprise ou se lancer dans une activité, c’est se découvrir beaucoup de talents”

Nombreux sont ceux qui s’adonnent à une passion, un hobby prenant de plus en plus de place dans leur existence. Que vous soyez un as des fourneaux, ayez des doigts d’or en couture ou l’art de dénicher les plus jolies pièces de design, vous vous posez peut-être la question : et si je transformais ma passion en activité professionnelle ? Guide pratique et conseils précieux avec le professionnel comptable Oliver Kahn, accompagnateur d’entrepreneurs, pour enfin se lancer.

Selon votre expérience avec les néo-entrepreneurs, quelle est la 1ère chose essentielle à envisager pour franchir le pas ?

Deux options se présentent. La première conseille d’établir un business-plan, d’étudier le projet. Mais une autre tendance préconise plutôt de sauter dans le bain et d’évaluer ce qui fonctionne ou pas. Ma position est de dire qu’il faut idéalement un mix des deux. Si vous décidez d’ouvrir un magasin de décoration, il est bon de savoir quels sont les concurrents, quel sera votre style,

quelles sont les tendances... Mais c’est tout aussi vrai si vous voulez donner des cours de yoga ! Un petit plan de quelques pages suffit, pour ensuite faire démarrer le projet, pas à 100 % mais suffisamment pour sentir le marché et le contexte. Si on se lance plus rapidement qu’auparavant, il faut garder à l’esprit qu’il ne faut pas le faire de façon précipitée.

Quand décider finalement de passer d’un hobby passionnant à une activité professionnelle ?

Je conseille d’aller sur le terrain, de prendre le pouls. C’est possible en prenant des contacts, en sollicitant un expert dans le domaine, pour prendre acte de la réalité des choses. Une étape que les gens qui se lancent ne font pas assez. Ensuite, si les choses se présentent bien, le statut d’indépendant complémentaire me semble idéal. Garder une activité de salarié sécurisante financièrement et psychologiquement tout en développant parallèlement une activité professionnelle permet de se lancer dans une certaine quiétude. Des mesures ont été prises pour que des projets soient aussi envisageables pour des personnes demandeuses d’emploi.

Et pour une personne qui n’est pas ou plus salariée ?

Si on décide de se lancer à 100 %, il y a deux cas de figure : soit en tant que personne physique, comme indépendant principal, soit en créant une société. S’il



s'agit de débiter une petite activité, démarrer en « personne physique » peut très souvent suffire. Si le niveau de risque est élevé, la société peut offrir une protection plus importante. Le passage en société peut se faire après quelques mois ou quelques années, selon l'activité et les bénéficiaires.

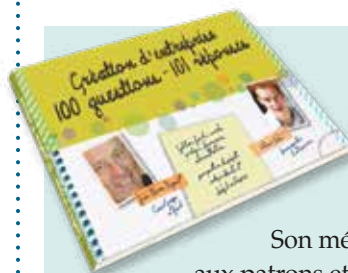
Quels sont les personnes de référence ?

Le professionnel comptable pourra donner des conseils en matière légale et financière. Mais il est profitable de prendre aussi l'avis d'autres indépendants du secteur pour appréhender une approche tactique et logistique. Il existe de nombreuses structures d'accompagnement d'entrepreneurs dans le pays. Le notaire reste essentiel pour tout ce qui est juridique, y compris pour le statut d'indépendant en tant que personne physique. Par exemple, par rapport au contrat de mariage ou à la protection du domicile. Sa réflexion est très importante.

Quelles sont les grandes satisfactions de celui ou celle qui ose concrétiser son rêve ?

Créer une petite entreprise ou se lancer dans une activité c'est se découvrir beaucoup de talents. On éprouve le plaisir de réaliser des choses, de se dépasser, de savourer une certaine liberté. Ce cap sera franchi par de nombreux « aînés » désireux de mieux s'en sortir ou tout simplement pour rester actif. Mais cela concerne

aussi les 50+ qui auront envie de se réaliser. Nos « petits jeunes » sont aussi des entrepreneurs en herbe : un statut spécial (étudiant-entrepreneur) leur permet dorénavant de se lancer alors qu'ils sont encore aux études. Notre société se dirige de plus en plus vers les indépendants. Et on le sait, ce sont les TPE (Très Petite Entreprise) qui créent de l'emploi et de l'innovation. L'avenir s'annonce donc prometteur.



Olivier Kahn est expert-comptable et conseil fiscal. Il s'intéresse à la gestion et à la stratégie des entreprises.

Son métier est d'offrir un soutien aux patrons et de leur permettre de maîtriser les comptes, d'anticiper, de comprendre l'origine des facilités et difficultés rencontrées... Il coordonne en outre un projet avec la Chambre de Commerce de Bruxelles, le Centre pour Entreprises en difficulté. Il propose des formations et a imaginé plusieurs outils pédagogiques ainsi que des applications de gestion à l'attention des PME et TPE.

Création d'entreprise 100 questions - 101 réponses disponible sur www.clicstarter.be

Vous êtes indépendant ? Comment protéger vos biens et votre famille ?

Un des inconvénients des indépendants est la responsabilité qu'ils encourent dans le cadre de leur activité. Existe-t-il une possibilité pour se protéger ?

De manière générale, si vous exercez votre activité en société, les biens professionnels acquis en société lui resteront propres car elle est distincte juridiquement de la personne physique (vous). Il ne devrait donc pas y avoir de soucis pour vos biens personnels. Par contre, si vous exercez votre activité en personne physique (en tant qu'indépendant), vos biens personnels (et ceux de votre famille) risquent d'être saisis si vous ne prévoyez pas certaines protections.

Il existe une réglementation spécifique qui permet aux indépendants de protéger leur résidence principale contre la saisie qui pourrait être pratiquée par les créanciers. Concrètement, cela signifie qu'aucune saisie ne peut être exécutée sur le bien immobilier où l'indépendant a sa résidence principale. Par résidence principale, on entend l'endroit où l'indépendant vit seul ou avec sa famille. C'est la situation de fait qui l'établit.

Qui peut profiter de cette réglementation ?

Cette protection est offerte à toute personne indépendante naturellement. Donc pour celui qui exerce en Belgique une activité professionnelle sans être lié par un contrat de travail ou à un certain statut. Concrètement ce sont donc : les commerçants, les artisans et les titulaires d'une profession libérale. Les administrateurs et les gérants peuvent également bénéficier de cette protection pour les dettes professionnelles dans l'exercice de leur activité indépendante d'administrateur ou gérant.

Une fois que l'on satisfait effectivement aux conditions, que doit faire concrètement l'indépendant pour qu'aucune saisie ne puisse être exécutée sur son logement ?

Il doit faire établir un acte notarié dans lequel il établit une telle déclaration d'insaisissabilité. Dans cet acte, le notaire reprendra une description détaillée de la résidence (du domicile). Si l'indépendant est marié, l'époux ou l'épouse doit, en principe, intervenir dans cet acte.

Qu'en est-il lorsque l'indépendant utilise son domicile pour son métier ? Dans ce cas, peut-il encore profiter d'une telle protection ?

En cas d'usage mixte de l'habitation – une partie privée et une partie professionnelle – il faut indiquer clairement dans l'acte la partie privée et la partie professionnelle. Une distinction doit être faite :



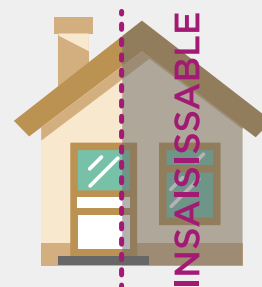
Moins de 30%
professionnel

70% ou plus
privé



Plus de 30%
professionnel

Moins de 70%
privé



- Si la superficie professionnelle couvre moins de 30% : tout le bien est insaisissable ;
- Si la superficie professionnelle couvre 30% ou plus : seule la partie privée peut être déclarée insaisissable et pas la partie consacrée à l'activité professionnelle. Dans ce cas, le notaire doit tout d'abord établir des statuts de copropriété dans lesquels cette séparation est légalement établie. Si les superficies respectives ne sont pas évidentes, il pourra être fait appel à un géomètre-expert.

Une fois que l'indépendant a fait cette déclaration, contre qui peut-il faire valoir cette protection ?

Cela vaut uniquement pour les réclamations de dettes résultant de l'activité professionnelle de l'indépendant (donc pas pour les dettes privées) et qui ont été contractées après cette déclaration. Dans tous les cas, il ne peut jamais être fait appel à cette protection pour les dettes résultant d'une infraction, même si celles-ci sont en rapport avec l'activité professionnelle et jamais pour les dettes à caractère mixte (privé et professionnel).

Créer sa société en ligne, vite et en toute sécurité ?
Avec **StartMyBusiness**, c'est possible.

Pour vous lancer rapidement, suivez le guide.

Depuis 4 ans, le nombre de nouvelles entreprises ne cesse d'augmenter. En 2017, on en répertoriait 95.081, soit une augmentation de 5,9% par rapport à 2016, précédente année record. Et la réforme du code des sociétés ne fera sans doute que renforcer cet engouement pour l'entrepreneuriat en 2018 et au-delà. Le notariat belge entend aider ces starters ambitieux. Avec StartMyBusiness, la nouvelle plateforme digitale de notaire.be, les entrepreneurs pourront se lancer plus rapidement que jamais dans la création de leur entreprise.

Que vous ouvriez une boutique en ligne, lanciez une agence de communication ou repreniez un établissement Horeca, vous faites très probablement partie de ces entrepreneurs ambitieux qui se passeraient bien des innombrables formalités administratives et de la complexité qui va de pair. Logique : lancer une entreprise et la maintenir sur les rails exige de se concentrer pleinement sur ses activités clés. StartMyBusiness vous permet de démarrer la création de votre société, de manière sûre et rapide.

Grâce à StartMyBusiness accessible depuis notaire.be, les entrepreneurs qui optent pour un démarrage sur les chapeaux de roues auront accès à une plateforme en ligne. Il suffit de compléter les champs obligatoires



et de sélectionner l'étude notariale de son choix, parmi les 1 150 proposées. Sur base du dossier électronique, votre notaire vous recontactera et vous accompagnera pour poursuivre la création de votre entreprise. L'outil répond bien évidemment aux normes les plus strictes sur le plan du respect de la vie privée et de la sécurité. Une fois la création de votre société effective, cette même plateforme vous permettra d'accéder facilement à votre dossier.

Grâce à cette simplification administrative et aux technologies les plus récentes, le notaire est en mesure de jouer pleinement son rôle de conseiller personnel et professionnel auprès de jeunes entrepreneurs, ce qui est loin d'être un luxe dans une société sans cesse plus complexe où la législation ressemble à s'y méprendre à un labyrinthe inextricable.

www.notaire.be/startmybusiness

**La solution pour démarrer
facilement votre société
en ligne.**



NOTAIRE.BE
StartMy
Business





eFarmz

Du bon et du sain dans les paniers

Et si manger sainement de bons petits plats gourmands ne rimait pas obligatoirement avec longues files au supermarché et budget conséquent ? Le bio a de l'avenir nous en sommes tous certains. Restait à prouver qu'il peut venir frapper à notre porte. Muriel Bernard a créé eFarmz il y a bientôt 5 ans. Ou comment recevoir un panier complet et varié de produits bio et locaux.

Un large entrepôt à Anderlecht. Ce n'est que le début de la matinée mais l'agitation bat son plein. On s'affaire pour charger les camionnettes, préparer les colis, choisir les produits selon les commandes. Il y en a 670 qui partent aujourd'hui. L'air est glacial malgré le soleil mais les sourires sont au rendez-vous. Une jeune femme passe allègrement de son bureau au terrain, affairée mais pas débordée. Aujourd'hui, eFarmz est une entreprise qui tourne bien, implantée à Bruxelles, en Wallonie et un peu en Flandre. Muriel Bernard a su intelligemment se reconvertir pour s'investir à 200 % dans un projet correspondant à ses valeurs et ses envies : offrir la possibilité de consommer des produits de qualité en recevant à domicile, ou dans des points-relais, des paniers bio et répondre aux préoccupations de tous ceux qui manquent de temps. On vous aide même à choisir vos recettes de la semaine. Top chef après une journée de boulot ? C'est possible !

Est-ce votre désir de vivre une autre expérience qui vous a poussé à créer eFarmz ?

« J'ai travaillé 12 ans dans des multinationales, dans le département marketing. J'ai eu envie, en effet, d'entreprendre quelque chose plus en ligne avec mes valeurs, de créer une entreprise qui ait du sens. Maman de 2 enfants scolarisés, c'était le moment de me faire plaisir puisque j'avais atteint une certaine stabilité dans ma vie de couple et familiale. J'ai toujours aimé bien manger. Mais je m'étais rendue compte qu'une vie professionnelle chargée m'empêchait d'y consacrer du temps, de choisir les bons produits. Tout se faisait dans l'urgence. Or, dès que j'avais quelques jours de vacances, je me réjouissais d'aller au marché ou dans les magasins bio, d'aller visiter une ferme ou une bonne épicerie. Pour quelle raison n'était-il pas possible de lier ce plaisir à une vie active tout en privilégiant des petits producteurs locaux ? Cette réflexion m'a occupée près d'un an. Suite à un licenciement, j'ai alors décidé de me lancer. eFarmz est née en 2013, en collaboration avec mon amie Cheyenne Krishan qui venait du domaine informatique. »

Quelle fut la première étape ?

« J'ai établi des listes de producteurs intéressants, notamment auprès du mouvement Slow Food Bruxelles. J'en ai visité quelques-uns afin de tester leur réaction. Le déclic a été ma rencontre avec Daniel Cloots de la fromagerie du Gros Chêne, l'un des meilleurs fromagers de Belgique. Il a cru en mon projet, m'a encouragée et a marqué son accord pour proposer ses produits dans mes paniers. Il m'a ouvert son réseau et nous avons pu commencer le projet avec quelques producteurs de la région de Marche. Nous avons développé notre propre site, trouvé un entrepôt avec frigo, pris les commandes,

préparé les caisses... Nous avons juste demandé les services d'un livreur indépendant. Au début, nous avions entre 40 et 50 commandes par semaine, de quoi se dire que notre idée était à creuser. Après quelques articles de presse, notre notoriété a grandi et le nombre de commandes a sensiblement augmenté ce qui a permis d'engager du personnel. Notre rencontre avec Steve, notre responsable des opérations, a été déterminante, j'ai pu me concentrer sur le développement commercial. Cheyenne a toujours des parts, et est toujours ma meilleure amie, mais n'est plus active dans la société. »

Comment avez-vous pu commencer financièrement ?

« J'ai organisé une petite levée de fonds de 100 000 € dans la famille et parmi les amis qui a permis des développements informatiques plus approfondis, une automatisation du système, de la pub sur les réseaux sociaux... En 2015, nous avons pu déménager dans nos bureaux et entrepôts actuels d'Anderlecht, avec une plus grosse capacité. Depuis novembre, nous sommes passés de 350 m² à 400 m² supplémentaires. »

La tendance du bio a-t-elle indéniablement favorisé votre entreprise ?

« Il est vrai que les gens font de plus en plus attention à leur alimentation. D'autant que les enquêtes et les études sur la dangerosité des plats préparés ou des pesticides sur les fruits et légumes abondent. Nous avons connu, et connaissons encore, tellement de scandales qu'une prise de conscience s'est généralisée auprès du public. Il existe un bilan alimentaire indéniable concernant les produits bio mais aussi un bilan environnemental. Manger bio participe d'une démarche citoyenne mais aussi de plaisir. Nos produits ont du goût, il n'y a pas de comparaison entre un poulet élevé en plein air et celui en élevage industriel. Ce sont des produits qui ont une histoire. Il s'agit aussi de soutenir la production locale. C'est en soutenant les petits producteurs qu'ils auront la possibilité de se développer et de continuer à nous proposer de la qualité. Il existe de plus en plus d'agriculteurs bio en Wallonie, avec une forte augmentation de petites exploitations. Sans oublier les transformateurs bio : biscuits, confitures... »

Quelle est cette histoire derrière les produits ?

« Nous ne travaillons qu'avec des gens qu'on aime bien. Une condition : que les produits soient bio ou durables. Le contact avec le producteur et la passion qu'il met dans ses produits sont déterminants. Chaque relation est envisagée à long terme. Nous avons voulu, dès le départ, diversifier les produits. L'idée est que le client puisse remplir son frigo et faire toutes ses courses alimentaires de la semaine : viande, charcuterie,

poisson, fromages, crèmerie, épicerie, fruits, légumes... J'avoue que je ne vais plus au supermarché. Certains producteurs viennent désormais nous trouver. Mais pas question de les mettre en concurrence, à nous de voir le type de produits dont on a besoin. On veut que chaque producteur s'y retrouve. »

Comment vous est venue l'idée de la Box ?

« Il était pratique de fournir des produits mais le client n'a pas forcément les idées pour les accommoder. Nous proposons déjà des paniers bio avec des fruits et légumes de la semaine selon les saisons. Un concept pratique mais chacun ne sait pas toujours quelle recette adopter et n'a pas d'office les ingrédients à la maison. Nous avons donc lancé cette idée de Box fournissant 3 plats par semaine. On travaille avec une blogueuse, Myriam Baya de « La cuisine c'est simple », qui propose des recettes simples mais originales, élaborées spécialement pour nos produits. Et tout se trouve dans la Box, jusqu'au moindre ingrédient. Les réactions se révèlent très positives sur les réseaux sociaux, une vraie communauté eFarmz est née. Les gens nous envoient aussi de nombreux mails pour partager leur avis. »

Votre système de livraison doit demander une solide logistique ?

« L'un des atouts principaux de notre entreprise est que nos produits sont livrés. Nombreux sont ceux qui n'ont pas le temps de se rendre dans les magasins bio, ni sur les marchés quand il fait plus froid ou maussade. Nos produits ultra frais arrivent dans la nuit. Nous n'avons pas de stock, on ne commande que ce qui est demandé par les clients. Les producteurs ont un accès 24h/24 aux frigos et à l'entrepôt. Nos camions partent toute la journée entre 8h et 19h. Nous travaillons avec une dizaine de livreurs et on essaye de privilégier le transport écologique dans les villes. Nous livrons en moyenne 1500 familles par semaine, 4 jours sur 7, en point-relais, à domicile ou même en entreprise. Et tout est fait pour faciliter la réception de la commande pour ceux qui choisissent la livraison chez eux : box extérieure pour déposer le colis, livraison le soir... eFarmz compte aujourd'hui une quinzaine de personnes à temps plein. »

Choisir le Zéro Déchet au maximum : une évidence ?

« On essaye d'être cohérent dans tout ce qu'on fait. La durabilité est notre priorité : gérer un entrepôt à haute performance énergétique, fournir des caisses réutilisables et recyclables, des sacs en papier ou en amidon de pomme de terre compostables, des bocaux réutilisables également. Opter si possible pour des camionnettes électriques ou des cycles. Limiter au maximum l'emballage. On dit non au gaspillage. »



Qu'est-ce qui a été le plus difficile au début ?

« Gérer la croissance. Notre projet a démarré rapidement et on devait s'occuper de tout. La période la plus dure a couvert les deux premières années. Je devais être à la fois commerciale, développer le projet, me lever à 5 h du matin pour gérer les commandes, emballer, travailler 12 h dans des frigos à une température de 4°, porter des caisses de carottes de 18 kg tout en menant une vie de famille ! Coiffer toutes les casquettes, c'était vraiment trop. »

Quelle serait l'erreur à ne pas refaire ?

« Ne pas avoir pensé à notre développement informatique. Notre site n'était pas du tout automatisé. Nous avions trop de choses à faire en même temps et nous nous sommes lancées trop vite, la tête dans le guidon !

Il faut vraiment penser à une évidence : mais qu'est-ce qu'on fait si ça marche ?

Aujourd'hui, les choses semblent plus faciles. Du moins, nous savons où nous allons. Mais il faut s'occuper de la gestion administrative d'une entreprise en pleine croissance, assurer les salaires, la TVA... Un quotidien compliqué mais que nous maîtrisons. »

Quel est alors le challenge actuel ?

« Ne pas se reposer sur ses lauriers, se demander ce que les clients voudront demain, continuer à innover. Nous avons réussi à convaincre toutes les personnes conquises par le bio. Désormais, il faut convaincre les non convaincus ! Nous devons avoir l'ambition de grandir pour ne pas s'esouffler. Je désire rendre le bio plus accessible et que ce soit gratifiant pour les producteurs. Travailler dans une chaîne économique positive pour tout le monde. L'idée, à terme, est évidemment de couvrir toute la Belgique. Le marketing

reste mon dada. Je ne viens pas d'une famille d'indépendants, j'ai appris énormément sur le tas. Et on apprend de ses erreurs comme de ses succès. »

Quel bon conseil pouvez-vous donner à un jeune entrepreneur ?

« Ne jamais sous-estimer l'importance des réseaux, bien au contraire. Et encore plus en tant que femme ! Les réseaux de femmes d'entreprises sont hyper importants. Je ne connaissais pas grand monde quand je me suis lancée et j'ai été surprise par leur force. Les gens se soutiennent, se conseillent... C'est un fait, il n'y a pas assez de femmes chefs d'entreprise. Alors des réseaux comme WoWo Community, JUMP et bien d'autres sont très efficaces. Entreprendre devient alors très dynamique, on peut développer des contacts, on se sent porté, moins isolé. »

Quel regard portez-vous sur le chemin parcouru ?

« 5 ans déjà ! J'ai toujours rêvé d'un tel développement, sans jamais imaginer me retrouver dans 750 m² un jour ! Mes deux enfants ont 9 et 11 ans. Ils n'ont jamais aussi bien compris ce que je faisais ni été aussi fiers. Mon boulot est enfin concret pour eux, ils voient les produits bio à la maison. Parfois, ils viennent avec moi et se rendent compte sur le terrain. Ils me disent que plus tard, ils voudront faire la même chose. Si la relève est assurée, ce sera vraiment très chouette. Mon fils vient parfois participer à l'emballage. Il est très content d'annoncer le soir : « Papa, j'ai bien travaillé aujourd'hui ! Maman moins, elle était à son ordinateur ». Mon mari, psychologue, me soutient beaucoup. Car ce n'est pas facile d'être une femme chef d'entreprise. »

www.efarmz.be

Seconde résidence : à quoi faut-il être attentif ?

Posséder sa propre maison de vacances... Un rêve pour beaucoup de Belges. Et qu'ils sont de plus en plus nombreux à réaliser! Une place au soleil pour passer ses vieux jours, un placement sûr pour son épargne. Qu'il s'agisse d'une villa en Espagne, d'une propriété en Italie ou d'un appartement à la Côte belge, près de 400 000 de nos compatriotes sont propriétaires d'une résidence secondaire, en Belgique ou à l'étranger. Mais à quoi faut-il prêter attention lors de l'achat d'une maison de vacances ?

En Belgique, la Côte a la cote! Les maisons de vacances sont également nombreuses dans les Ardennes, région talonnée de près par le Limbourg et la Campine. Le principal pôle d'attraction? La nature. Posséder une seconde résidence en ville est aussi une tendance relativement récente. Les propriétaires s'y rendent le week-end pour passer du temps en famille, faire des activités culturelles et profiter de la gastronomie.

À l'étranger, l'Espagne est en tête de liste, devant la France et l'Italie. Le soleil est un critère qui pèse lourd dans le choix des acheteurs.

Mais dans quel but acquiert-on une seconde résidence? Pour profiter d'une agréable villa de vacances ou pour investir intelligemment? L'accessibilité, la proximité de la plage et des commerces et un aménagement avec goût

sont des critères qui faciliteront la mise en location d'une résidence secondaire. En prenant soin de la meubler avec des pièces qui ne craignent pas l'usure locative...

Avant de vous lancer : faites le calcul et informez-vous rigoureusement. Peut-être est-ce le bon moment pour penser à votre planification successorale? De nombreux acheteurs optent pour une acquisition scindée : les parents achètent l'usufruit et les enfants achètent, avec leurs fonds propres, la nue-propriété de la maison de vacances. Ce faisant, vous éviterez à vos enfants de devoir payer des droits de succession sur votre résidence de vacances à votre décès. L'usufruit des parents s'éteint, en effet, automatiquement à leur décès et n'est pas compris dans l'héritage des enfants. Ils ne paient donc pas de droits de succession, tout en devenant pleins propriétaires du bien. Attention, dans certaines conditions, les droits de succession sont toutefois appliqués au décès des parents sur le bien acquis de manière scindée. Nous vous conseillons donc vivement de vous renseigner auprès de votre notaire pour plus de précisions.

Outre le prix, vous versez, dans tous les pays, des droits d'enregistrement. Aucune remise ne vous sera accordée pour l'achat d'une seconde résidence. Le taux est de 10% pour les secondes résidences en Flandre et de 12,5 % en Wallonie et à Bruxelles. À l'étranger, vous serez également redevable d'un impôt à l'achat, qui variera entre 5 et 10 %.

Ne perdez pas de vue tous les autres frais occasionnés par une seconde résidence : entretiens et frais des communs (ascenseur, jardin et chauffage). Le syndic vous coûtera, lui aussi, une coquette somme.

Un problème survient, une fuite d'eau par exemple?

Une personne de confiance sur place pourra-t-elle inter-



venir ou devrez-vous sauter dans votre voiture ou dans le premier avion? Vous réduirez considérablement ce risque en optant pour une nouvelle construction plutôt que pour un ancien gîte de caractère.

Comment payer cette seconde résidence? Dans ce cas aussi, un crédit hypothécaire semble un choix logique. Une hypothèque sur votre premier bien immobilier vous permet d'en acquérir un second, même à l'étranger. Et si vous êtes chanceux, votre banquier vous accordera des conditions intéressantes pour ce nouveau prêt.

Avant de signer, faites-vous conseiller par des experts. À fortiori si vous achetez à l'étranger. Un agent immobilier local, un avocat immobilier, un notaire et un copropriétaire engagé compléteront la première impression que vous vous êtes faite. Ils vous donneront des informations sur les environs et sur la situation financière. N'oubliez pas de demander si l'impôt sur les résidences secondaires est d'application.

Un notaire francophone organisera sans problème l'achat de votre appartement à la mer. Il ne manquera pas de vous conseiller quant à la planification successorale, au prêt hypothécaire et à la taxe sur la plus-value réalisée dans le cadre d'une vente. Vous achetez en France? Adressez-vous à un notaire français. En Espagne, c'est un avocat qui se chargera de rédiger l'acte que vous devrez ensuite faire signer par un notario. Prenez contact avec un avocat sur place ou un bureau de conseil spécialisé. Votre notaire pourra vous mettre en relation avec eux. Il suivra le déroulement de l'achat et se tiendra à votre disposition pour clarifier toute question juridique.

Sources : notaire.be – secondhome-expo.be

TRAITER VOS TRANSACTIONS INTERNATIONALES EN TOUTE SÉCURITÉ

Êtes-vous sur le point d'acheter une propriété à l'étranger ou êtes-vous impliqué dans une succession transfrontalière?

Créée en 2014 en coopération avec les notaires d'Europe, EUFides est une plateforme de coopération notariale européenne qui permet aux notaires de différents États membres de l'UE de collaborer en toute sécurité dans l'espace numérique.

En fonction de différents critères (nom, pays, ville, langue parlée, ...), le notaire belge de votre choix peut trouver un notaire étranger via la plateforme qui traitera avec lui votre dossier. Après accord du notaire étranger, des documents de manière sécurisée pourront ainsi être échangés entre les deux notaires de manière sécurisée.

De cette manière, vous pouvez ainsi régler votre achat ou succession transfrontaliers avec le notaire qui a votre confiance. Actuellement, 7 États membres sont déjà connectés: la Belgique, l'Allemagne, la France, l'Italie, le Luxembourg, les Pays-Bas et l'Espagne.

www.eufides.eu



Elke et **Christophe** ont fait rénover leur résidence secondaire à 150 km de chez eux

“Nous nous rendons compte, maintenant, à quel point la nature nous manque”

« Cette petite maison à Offagne (non loin de Bouillon) est en fait arrivée un peu trop tôt, lorsque ma belle-mère a décidé de la vendre », explique Elke Boonen, 37 ans. Mais le lien émotionnel qui les unissait à ce bien leur a fait sauter le pas. 5 ans plus tard, le « projet Paula » (pour mamie Paula) a été entièrement rénové pour devenir la résidence secondaire des Malinois et de leurs 4 enfants. Du moins à temps partiel car, pour que cela reste gérable financièrement, la maison de vacances va devoir être louée. « Cela évitera aussi que nous nous sentions obligés d’y passer tous nos week-ends et toutes nos vacances. »

La maison Paula a été construite par le père de Christophe décédé il y a longtemps, originaire de Neufchâteau. « Plus ou moins au même âge que nous aujourd’hui, il a voulu revenir dans sa région d’origine. Mon mari y a passé presque chacun de ses temps libres durant sa jeunesse tandis que son père continuait à travailler à son aménagement. Nous voulions nous éviter ce scénario, nous avons donc fait le tour des banques afin d’obtenir un prêt pour faire exécuter les travaux par des entrepreneurs locaux. 150 km, c’était un peu trop pour faire appel à une entreprise de construction de Malines. Nous avons, par hasard, trouvé un architecte sur place et avons établi un plan financier qui tenait compte de la mise en location. »

Nous formons une bonne équipe

Christophe a dû racheter la part de sa mère et de son frère et, après ajout d’une clause dans leur contrat de mariage, Elke est devenue copropriétaire de la maison. « Un second emprunt hypothécaire était encore faisable », explique Christophe, « car le prêt lié à notre résidence principale est couvert par ma société, même si nous le ressentons quand même dans notre budget. » « Heureusement, acheter en Wallonie revient quoi qu’il en soit moins cher qu’en Flandre », explique Elke.

Bien qu’ils y aient consacré beaucoup de temps, d’énergie et d’amour, la maison va être mise en location et celle-ci sera gérée par une agence locale. Des métiers prenants et les activités des enfants les empêchent, en effet, de se rendre sur place en permanence. « Mais nous n’excluons pas la possibilité d’un jour nous y installer définitivement : ce n’est que maintenant que nous nous rendons compte à quel point la nature et les saisons nous manquent en ville. » Cette grande aventure, relatée en détail sur le blog d’Elke, nenoo.be, a appris au couple qu’il était capable de relever un défi : « Nous formons une bonne équipe, chaque décision est prise ensemble. C’est indispensable pour un tel projet. »



Marc Mengal

Seconde résidence à l'étranger

**“Tout s’est passé
tellement facilement”**

texte Gilda Benjamin photo Shutterstock

À 51 ans, Marc Mengal, dirigeant d'entreprise, vit depuis peu le plaisir de posséder une maison au soleil. Avec son épouse, ils se sont laissé tenter, alors que rien ne les destinait à investir dans une seconde résidence en Espagne.

Comment est venu ce désir d'acheter une seconde résidence ?

Je n'avais pas du tout de projet immobilier à l'étranger compte tenu du coût. Mais en mai 2016, des amis ont acheté un superbe appartement en Espagne. Le prix m'a impressionné, l'idée a commencé à germer. J'ai regardé les avantages : 2h 15 de vol, atteignable en voiture si nécessaire, un lieu de résidence à 40 min de l'aéroport d'Alicante, proche de la mer... La Costa Blanca nous convenait. Nous aurons terminé de payer notre maison en Belgique dans 2 ans. En considérant le budget que nous consacrons chaque année à nos voyages, la chose était tentante. D'autant que les taux d'emprunt étaient très avantageux.

Qu'est-ce qui vous a séduit dans ce projet ?

Malgré le fait que la maison se trouvait dans le domaine d'un golf, sport que je pratique, ce n'était pas un critère déterminant. L'endroit présentait le meilleur rapport/qualité prix/climat en Espagne. J'ai recherché le bon partenaire pour s'occuper de tout. En effet, notre maison en Espagne nous permet de vivre d'agréables vacances toute l'année mais nous la louons durant les mois d'été. De quoi couvrir les frais. Le fait de partir au même endroit chaque fois nous convient très bien car, en fait, nous ne sommes pas de grands voyageurs.

Quel est le conseil principal que vous pourriez donner aux indécis ?

Se rendre absolument sur place car vous vous créez des opportunités. Des photos alléchantes ne suffisent pas. Nous sommes partis durant 3 jours, accueillis par l'agence, pour dénicher la maison de nos rêves. Nous avons eu beaucoup de chance car une maison en construction s'est libérée avec un terrain de plus de 4 ares, une belle exposition, une piscine privée... On ne pouvait pas rêver mieux pour le prix qu'on pouvait mettre. Le lendemain, on signait le contrat d'agence. Le 3e jour, on allait chez le notaire espagnol



pour préparer le dossier. On a ensuite donné procuration à un bureau d'avocats sur place pour suivre le dossier avec le notaire, et ce sont eux qui se sont occupé de tout par la suite : papiers administratifs, N° de non-résident, signature de l'acte... On était tellement contents et rassurés que nous avons acheté tous les meubles de la maison dans la foulée ! En Belgique, nous avons dû envoyer une copie de notre contrat de mariage, ce dont s'est chargé notre notaire. Tout s'est passé tellement facilement que j'ai l'impression d'avoir acheté à 50 km de chez moi.

Que ressentez-vous aujourd'hui en tant que propriétaire ?

Nous avons bien pris nos marques, repéré les endroits qui nous plaisent, les bonnes adresses. On se passe les bonnes infos entre Belges. Nous qui avions l'habitude de partir en vacances dans des hôtels all inclusive, nous préférons de très loin avoir notre logement. C'était le bon moment.



La philosophie de l'architecte

On dit souvent que le Belge a une brique dans le ventre. Posséder son bien pour y insuffler une âme, anticiper ses vieux jours ou faire un investissement reste une priorité pour nombre de ménages. Penser à l'urbanisme de demain représente un vrai challenge auquel nos architectes sont confrontés, que ce soit dans l'architecture publique ou les projets privés.

Si son nom est à jamais lié à Europa, le magnifique édifice du Conseil européen et du Conseil de l'Union européenne à Bruxelles inauguré fin 2016, Philippe Samyn abonde de projets, se montrant toujours tourné vers un futur entre rêve et réalité. Des villes verticales, des bâtiments modulables, des espaces transformés... Philippe Samyn est un conteur de belles histoires.

Que ce soit un hôpital, des logements sociaux, une villa, un musée ou le siège d'une entreprise à Bruxelles,

Namur, Courtrai ou Louvain, Philippe Samyn et ses nombreux collaborateurs se mettent au service d'un projet en y apportant autant de rigueur que d'innovation. Sous le ciel du plat pays, le soleil d'Italie ou des espaces à imaginer en Chine, il s'agit de penser à l'humain tout en respectant l'environnement. Et si notre planète avait encore de beaux jours devant elle ? L'architecte veut y croire et son pouvoir de réflexion l'apparente autant à un philosophe passionné qu'à un mathématicien doté d'un zeste de folie créatrice.

Europa compte de nombreux admiratifs. Êtes-vous plus fier de ce projet que des autres ?

Tant mieux si le public y est sensible. Pour moi, c'est déjà de l'histoire ancienne, je ne regarde jamais en arrière mais me projette toujours vers le futur. Je le dois, mon quotidien est fait de projets. Ma vie c'est aujourd'hui et demain ! Vis-à-vis de mes projets achevés, je m'estime plutôt content que fier. Content d'avoir rempli mon devoir. Comme, par exemple, devant les logements sociaux que j'ai rénovés au pied du Palais de Justice à Bruxelles, avec leurs petites terrasses cubiques baignées de lumière. Le devoir de bien faire pour l'humain et pour la nature est jubilatoire.



Comment considérez-vous votre métier d'architecte ?

Je pense qu'avoir un grain de folie, se situer légèrement à côté de ses pompes est une obligation éthique. Nous vivons dans un monde du paraître, qui ne laisse pas assez de place à l'être. Je suis profondément heureux d'avoir à porter la charge de mes obligations, car j'ai été choisi pour cela. On oublie trop souvent que la qualité de l'architecture est bien plus liée au commanditaire qu'à l'architecte. L'architecte peut élaborer des projets fantasmagoriques, des fictions, des utopies dans son coin : il fait œuvre d'artiste, pas d'architecte. Ce qui "fait" réellement l'architecte, c'est de se mettre au service d'un client qui doit bâtir une construction et qui s'adresse à lui parce qu'il se sent en phase. Une tâche pas si évidente. Je pense que ceux qui font appel à moi pour un projet ont déjà une certaine idée des valeurs qui m'animent. Le grand dessein du commanditaire d'un projet est toujours la base de l'aventure. À moi de transformer ce grand rêve en une construction réelle, matérielle. Et j'en profite pour vous dire à quel point je suis ravi d'accorder cette interview pour une revue éditée par les notaires. J'ai pour eux le plus profond respect car ils jouent un rôle essentiel de régulateur.

Expliquez-nous l'importance déterminante du site d'un projet.

L'humain est fait de cinq sens, d'une âme et d'un esprit. Un site ne s'apprécie pas que par la vue, il s'étudie, il se sent, avec tous nos sens aiguisés. Il faut découvrir et expliciter le génie du lieu : son histoire, son environnement physique, humain, animalier, végétal...

Nous venons d'être désignés pour nous occuper de la Maison Administrative de la Province de Namur, tout près d'un des plus beaux bâtiments du XXe siècle en Belgique, que l'on doit à l'architecte Roger Bastin. J'aurai donc le privilège de construire dans son aura et de tenter de trouver une musique, une poésie qui lui ressemble. J'ai réuni autour de la table les meilleurs scientifiques afin d'étudier le site. L'analyse du génie du lieu s'avère toujours complexe, mais riche d'enseignements. C'est extraordinaire de se rendre compte, par exemple, que les cartes de Ferraris, tracées au XVIIIe siècle, étaient aussi précises que les cartes actuelles.

Il faut s'imprégner du lieu, de la culture de la ville, effectuer des études acoustiques, de la qualité de l'air... Nous allons bâtir un lieu de vie pour plus de 600 fonctionnaires, c'est important ! En fait, j'accomplis un travail d'explorateur : c'est captivant.

DÉCOUVRIR, INVENTER ET CRÉER

Le travail de l'architecte est-il essentiellement fait de recherche ?

Une des caractéristiques de l'humain est, quoi qu'on en pense, son manque d'imagination. C'est très difficile de la cultiver. Or, une bonne façon de la développer est de se tromper. L'erreur vous oblige à chercher. Je suis, il est vrai, toujours en recherche. Une simple remarque peut me pousser à travailler toute une journée pour affiner un calcul, un dessin, une formule... Je veille à donner le temps au temps, à prendre du recul sur ce qu'on fait... tout en étant rapide et efficace. On perd dans notre bureau des milliers d'heures par an sur des essais non transformés, comme des sportifs... et ce n'est pas grave !

L'important est donc d'essayer ?

Quand le Roi m'a anobli, j'ai dû choisir une devise et un blason. Ma devise est « Reperire, invenire, creare » : découvrir, inventer et créer. Et mon blason représente un point d'interrogation percé par une flèche : la détermination dans l'interrogation.

**« En fait,
j'accomplis
un travail
d'explorateur :
c'est captivant »**

Vous défendez la théorie des villes verticales. Serait-ce une solution envisageable pour repenser l'urbanisme du futur ?

Jusqu'il y a un siècle et demi, la règle commune établissait la hauteur des bâtiments en fonction de l'écart entre ceux-ci. Cela se comprend aisément : construire des bâtiments très élevés dans une rue étroite pose un problème de lumière et d'air. C'est ainsi qu'aux Etats-Unis et à la fin du XIXe siècle est née une autre règle : celle visant à limiter l'ombre portée d'un bâtiment sur un autre. J'ai étudié cela de plus près et une idée m'est venue pendant mes vacances : il faut penser aux réseaux de la ville ! Qu'est-ce qu'un réseau urbain ? Les égouts, l'eau, le gaz, l'électricité, les rues, les trottoirs, les transports en commun, les tunnels... Le volume des réseaux, donc aussi leur coût d'installation et d'exploitation, varient fortement selon la taille et la configuration de la ville. Plus les bâtiments sont élevés, moindre est l'impact des réseaux. Dans un de mes essais, j'ose un néologisme, « l'utopétique », l'utopie éthique. Je suis un passionné d'Histoire. Des villes verticales, il en existe. Valparaiso au Chili. La maison de Pablo Neruda se trouve, en quelque sorte, au 100e étage de la falaise ! Cinque Terre en Italie. Taxco au Mexique. Oui, il existe des villes verticales qui sont vivables. Imaginons une rue qui monte en spirale, en pente douce, accessible



à tous. Un volume creux central serait composé de dalles destinées à de grandes places les unes au-dessus des autres, avec des puits de lumière, des mètres verticaux... On construit dans de l'air et plus sur des terrains. J'ai fait une proposition pour une ville de 30 000 habitants en Chine. Et pourquoi ne pas imaginer une ville nouvelle en Wallonie ? Bien sûr, cela exigerait un investissement très important. Nous nous devons de pousser la réflexion quant à la population mondiale qui augmente et à l'autonomie alimentaire. Est-ce utopique de rêver une ville en autonomie complète, y compris énergétique ? Il serait raisonnable et souhaitable d'oser le faire.

Travaillez-vous de la même façon pour un bâtiment public ou pour un projet privé ?

Oui, pour une raison très simple : je conçois des constructions. À savoir, des bâtiments qui abritent l'humain. Mais il faut les concevoir de telle sorte que l'on n'en soit pas prisonnier. Élaborer des bâtiments où on travaille mais où on ne pourrait rien y faire d'autre est une aberration. Un bâtiment de travail doit être susceptible d'accueillir, 50 ans après, du logement, une école ou un théâtre, et vice versa. Par exemple, le bâtiment

des sciences appliquées de l'ULB sur lequel je planche sera une structure contenant, avec des hauteurs d'étage plus hautes et une profondeur plus grande que ce qui est strictement nécessaire à la fonction universitaire. Cela permet d'éclairer et de ventiler naturellement les plateaux. Plus tard, à la place des labos et des salles, on pourra y mettre du logement, grâce notamment à des planchers qui peuvent contenir toute sorte de conduits, canalisations ou câblage.

Mais ce n'est pas possible pour tous les bâtiments. Ainsi, en concevant le théâtre du village du Père Noël à Rovaniemi en Finlande, je me trouve face à un tout petit village tout en bois, je dois donc en tenir compte.

Comment inclure l'expérimental dans le concret ?

Quand je travaille sur une maison unifamiliale, je le fais aussi à titre expérimental et j'y passe 2000 heures. Aucun commanditaire privé ne peut payer un tel travail, il doit donc accepter que son projet puisse servir un jour d'enseignement et profiter à la collectivité. Du logement, des crèches, des maisons de la culture... Je suis toujours partant.



© Asymétrie

Les notions d’environnement, de gaspillage, de ressources... Le développement durable est-il au centre de vos préoccupations ?

Je me méfie des termes tendance. On parle beaucoup de développement durable mais peu nombreux sont ceux qui mettent réellement ses principes en pratique. Aujourd’hui, on parle du principe de la réutilisation des bâtiments alors qu’on les construit de façon qu’ils vieillissent mal. Nos anciens avaient, somme toute, une vision plus sage de l’architecture. Pour ma part, je préfère construire du solide qui vivra très vieux et pourra être dévolu successivement à de multiples fonctions ! On critique le béton et le métal. Mais entre un bâtiment soi-disant moche pour l’environnement qui dure 3 siècles et un bâtiment sympathique pour l’environnement qui dure 30 ans, quelle est la meilleure solution selon vous ? L’idéal est d’arriver à un équilibre, en admettant qu’il n’existe pas une seule solution. Ce que je construis est toujours le reflet de la pensée de mon commanditaire, mais je suis un grand adepte du recyclage. La façade d’Europa est faite de vieux châssis ! On a même dit « Samyn fait du faux vieux » !

« Élaborer des bâtiments où on travaille mais où on ne pourrait rien y faire d’autre est une aberration »

L’économie circulaire, défendant justement le recyclage mais aussi une économie plus respectueuse des gens, est-elle une valeur aujourd’hui incontournable ?

Je le pense. Prenez la fameuse Place « M’as-tu vu » au Zoute, dont on m’a confié la rénovation. Elle va vraiment s’appeler comme ça et son revêtement de sol sera réalisé dans un béton très vertueux, absorbeur de CO2, à partir des déchets des industries sidérurgiques. Et nous proposons d’inviter tous les riches résidents de Knokke Le Zoute à donner leurs vieilles pièces de monnaie pour qu’elles soient incrustées dans les dalles. Un clin d’œil qui correspond bien à l’histoire de cette place. Il est important de créer une histoire. Pour la Maison de la Province de Namur, on va proposer aux fonctionnaires de venir avec leurs meubles de famille. Et comme il n’y aura pas de poste fixe, l’un se retrouvera assis à la table de la grand-mère d’un autre ou devant le bureau du grand frère. De quoi créer des histoires entre eux. De plus, nous allons nous adresser au vide grenier de Namur, qui emploie des personnes handicapées et des chômeurs, pour fournir tout l’ameublement. Un bel exemple d’économie circulaire. C’est très gai d’élaborer de telles idées. Nous avons conçu ici des tissus à partir de fils de bobines de brocards de luxe

destinés aux grands couturiers. Penser au soleil comme énergie, renouer avec des matériaux naturels disponibles pour tous, considérer des matériaux de très haute technologie de plus en plus respectueux de notre environnement... On y vient.

Comment penser les futurs poumons verts de nos villes ?

Par un amour et un respect quotidiens de la nature. L’ingénierie consiste aussi à s’occuper de la planète. C’est très bien de créer des potagers urbains sur les toits

des bâtiments mais il y a plus urgent comme réflexion. Pourquoi nos routes sont-elles si larges ? Quand nos véhicules seront tous robotisés, nous pourrions agrandir les cultures et planter nos patates le long des autoroutes fréquentées par des voitures non polluantes ! Eh oui, on peut rêver : les véhicules, roulant plus près les uns des autres et sur des largeurs moindres, on pourra dégager des surfaces agricoles incroyables. Je ne vous parle pas d’un horizon à 200 ans mais d’un demi-siècle seulement. La prise de conscience collective de la finitude de la planète commence à porter ses fruits.

Acheter un bien immobilier à deux sans être mariés : protégez-vous en cas de décès !

Cohabitants de fait :
prévoyez une clause d'accroissement (ou de tontine)
dans votre acte d'achat

Si vous achetez une maison à deux sans être mariés et sans avoir réalisé une déclaration de cohabitation légale, pensez à vous protéger en cas de décès de l'un d'entre vous. En ce sens, vous pouvez insérer dans votre acte d'achat une clause d'accroissement ou de tontine. Dans le cas contraire, si vous décédez en n'ayant prévu aucune disposition, votre part dans la maison et les meubles reviendront à vos héritiers plutôt qu'à votre partenaire. Votre partenaire, sans mariage ou cohabitation légale, n'a, aux yeux de la loi, aucun droit sur votre part. Il risque donc de perdre tout droit dans la maison à votre décès.

Le testament, une solution « empoisonnée ».

Vous pouvez bien sûr rédiger un testament attribuant à votre partenaire vos droits dans la maison, mais :

- vous risquez de vous heurter à la réserve (la part d'héritage réservée par la loi) de vos enfants et de vos parents (attention, la réserve des parents disparaît le 1er septembre 2018). Le testament ne pourrait donc n'avoir d'effet que pour une partie de la maison (sauf dans certains cas, notamment si vous possédez plusieurs biens) ;
- même si vous ne laissez ni enfants ni parents, votre partenaire devra payer (en Région wallonne et bruxelloise) des droits de succession très élevés (pouvant atteindre 80%), calculés au tarif entre étrangers.

Mais pour éviter ces inconvénients liés au testament pour les cohabitants de fait, des solutions existent.

La clause d'accroissement, une garantie de droit et une économie fiscale.

Comme évoqué, une « clause d'accroissement optionnelle » peut être insérée dans votre acte d'achat : en cas de décès de l'un d'entre vous, le survivant pourra, le cas échéant, acquérir la part en pleine propriété (ou en usufruit) du partenaire décédé.

Autrement dit, lors du décès de votre partenaire, ses droits en pleine propriété (ou en usufruit) dans l'immeuble pourront vous revenir. Vous ne paierez alors que 12,5% de droits d'enregistrement (applicables à la vente) plutôt que des droits de succession élevés. Ce système offre donc non seulement une garantie de droit mais également une économie fiscale, l'une et l'autre manifeste.

Mais cette clause peut présenter des inconvénients et doit être modalisée. Il convient de laisser une porte de sortie, en cas de litige, et de limiter la portée de cette clause dans le temps. Par ailleurs, en présence d'enfant(s), il pourra être conseillé de se limiter à un accroissement en usufruit. Renseignez-vous auprès d'un notaire : il vous proposera la solution la plus adaptée à votre situation.



Cohabitants légaux, prévoyez, le cas échéant, un testament, ou une clause d'accroissement en pleine propriété.

Contrairement aux cohabitants de fait, en cas de décès de son partenaire, le cohabitant légal hérite automatiquement de l'usufruit du logement familial et des meubles qui le garnissent.

Attention cependant, ce droit peut être annulé par simple testament : le cohabitant légal n'est pas un héritier réservataire (protégé), contrairement à un(e) époux(se).

Hors testament contraire, donc, si votre partenaire (cohabitant légal) décède, vous héritez de l'usufruit de la maison (vous pouvez entre autres continuer à l'occuper), mais vous n'héritez pas de la nue-propriété (ce qui vous empêchera notamment de décider seul de sa vente), qui reviendra aux héritiers de votre partenaire (enfants ou parents) à moins de prévoir cette attribution par testament ou en prévoyant une clause d'accroissement en pleine propriété.

Avec ou sans enfants ?

Pour hériter de la pleine propriété de la totalité de la maison en cas de décès, les cohabitants légaux doivent donc rédiger un testament par lequel chacun d'eux lègue sa part (du logement familial) en pleine propriété à son partenaire, tout en respectant la réserve des enfants (ou des parents – jusqu'au 31 août 2018). En présence d'enfants, que vous voulez protéger, votre partenaire verra néanmoins ses droits sauvegardés : il recueillera l'usufruit par l'effet de la loi ; un testament n'est dès lors pas nécessaire.

Pas de droits de succession à payer sur le logement familial.

Contrairement aux cohabitants de fait, une clause d'accroissement est rarement intéressante pour les cohabitants légaux (sauf à prévoir une clause d'accroissement en pleine propriété) car le partenaire survivant, qui hérite de l'usufruit du logement familial, est totalement exonéré, comme un(e) époux(se), des droits de succession sur le logement familial.

Toutefois, dans certains cas, il peut être intéressant de prévoir une clause d'accroissement optionnelle pour les cohabitants légaux.

Exemple : vous achetez ensemble un autre bien (une résidence secondaire, un appartement que vous mettez en location, ...) pour lequel vous ne bénéficierez pas de l'exonération des droits de succession sur ce bien, qui ne constitue pas le logement familial. La clause d'accroissement pourrait présenter un intérêt similaire si l'un des partenaires décide finalement de ne laisser aucun droit au partenaire sur sa part dans la maison (pas même l'usufruit !) en révoquant son testament.

En conclusion, si vous achetez à deux sans être mariés, renseignez-vous auprès d'un notaire pour savoir si une clause d'accroissement/tontine (optionnelle) est opportune dans votre cas ou si un testament est recommandé. Ce notaire vous conseillera au mieux en fonction de votre situation.

Vous avez acheté un bien avant mai 2007 et êtes devenus, ensuite, cohabitants légaux ?

Réalisez un CHECK UP de votre acte d'achat auprès d'une étude notariale !

Ce n'est que depuis mai 2007 que le cohabitant légal bénéficie d'un droit successoral. Or, votre acte d'achat peut contenir une ancienne clause d'accroissement ou de tontine, qui était alors fiscalement intéressante, mais qui conduirait aujourd'hui au paiement de droits d'enregistrement au taux de 12,5% en cas de décès de votre partenaire plutôt qu'aucune taxe successorale ! En modifiant simplement cette clause, votre notaire vous permettra d'éviter ce surcoût manifeste !



L'ombudsman pour le notariat intervient lors de conflits entre clients et notaires

“La recherche d’une solution amiable”

« À votre écoute », tel est le slogan du site ombudsnotaire.be. Ilse Banmeyer, médiatrice, va encore plus loin : « Nous accompagnons le client et le notaire vers une solution au conflit qui les déchire. À condition, du moins, de ne pas nous heurter à un mur de mauvaise volonté. Les clients et leurs notaires doivent être disposés à trouver un accord. Nous ne pouvons pas rendre un jugement et/ou prononcer une sanction disciplinaire à l'encontre du notaire. Notre mission est de contribuer à la mise en place d'une issue amiable. »

L'ombudsman traite gratuitement les demandes de clients (dans un délai garanti de 3 mois) portant sur un éventuel dysfonctionnement dans le service notarial fourni. Ilse n'exerce plus d'activité notariale depuis la prise en charge de sa fonction actuelle d'ombudsman et ce afin de garantir l'impartialité du service de médiation proposé.

Ilse Banmeyer : « Tout comme le secteur des banques et des assurances qui a créé ses propres services ombudsman, le notariat n'est pas tenu d'organiser un tel service. Un service ombudsman est une entité reconnue par le SPF Affaires économiques pour le règlement extrajudiciaire de litiges avec les consommateurs. Un service ombudsman spécialisé dans le domaine notarial est certainement plus opérationnel pour traiter les réclamations envers les notaires qu'un service ombudsman généraliste. C'est ce qui peut profiter le plus au client. La tâche du service Ombudsman est, en effet, double : traiter les doléances individuelles et en tirer les leçons pour améliorer le fonctionnement du notariat. Du positif, donc, tant pour les clients que les notaires. Notre rôle n'est pas de défendre ou poursuivre l'une ou l'autre partie mais d'intervenir en médiateur entre les deux. »

Quel est le genre d'affaires dans lequel vous êtes le plus souvent amenés à intervenir ?

« Dans son troisième rapport annuel, le service Ombudsman évoque la désorganisation et les problèmes de communication rencontrés dans certaines études notariales : l'absence de réponse à une question posée par un client, des informations lacunaires, imprécises ou qui tardent à être fournies. Pendant leurs études, les notaires ne sont pas formés à réfléchir en managers. Ils sont formés à offrir un service mais pas à expliquer ou commenter leur travail aux clients ce qui peut conduire

**“Même une
plainte infondée
peut se solder par
une médiation
réussie”**

à des malentendus et à une forme de mécontentement. Et malheureusement, ils ne prennent pas assez de temps pour s’y consacrer.»

Alors que, justement, on reproche souvent aux notaires leur lenteur.

«C’est vrai. Certains dossiers peuvent tirer en longueur pendant des mois. Cela peut être dû à un problème d’organisation au sein de l’Etude mais aussi à des éléments extérieurs. Par exemple, du fait de l’administration, du traitement par les autorités. Les notaires n’ont pas le contrôle sur tous les aspects d’un dossier, et c’est méconnu. Il en va de même pour la tarification qui fait l’objet des réclamations que nous recevons.

Il y a, d’une part, les tarifs fixés par la loi. Auxquels s’ajoutent toutefois des frais supplémentaires, variables par exemple en fonction de la commune ou difficiles à évaluer, et sur lesquels les notaires n’ont aucune prise. Des données très difficiles à chiffrer au préalable. Le client doit donc comprendre que le notaire n’est simplement pas toujours en mesure de fournir des informations exhaustives. Nous encourageons toutefois vivement le client à demander à son notaire une estimation des frais ou à s’informer sur le mode de facturation au préalable. S’enquérir d’informations supplémentaires via le site notaire.be permettra aussi de lever bien des interrogations.»

Les questions vis-à-vis des notaires situés en Wallonie sont minoritaires. Les clients y sont-ils plus satisfaits?

«Cela peut s’expliquer par le volume de l’activité économique : les activités notariales semblent plus nombreuses en Flandre. Le rapport Flandre/Wallonie n’a cependant rien d’exceptionnel : il est identique à celui

de tous les autres services Ombudsman. Il serait intéressant de réaliser une étude sociologique sur la question pour en comprendre les raisons sous-jacentes.»

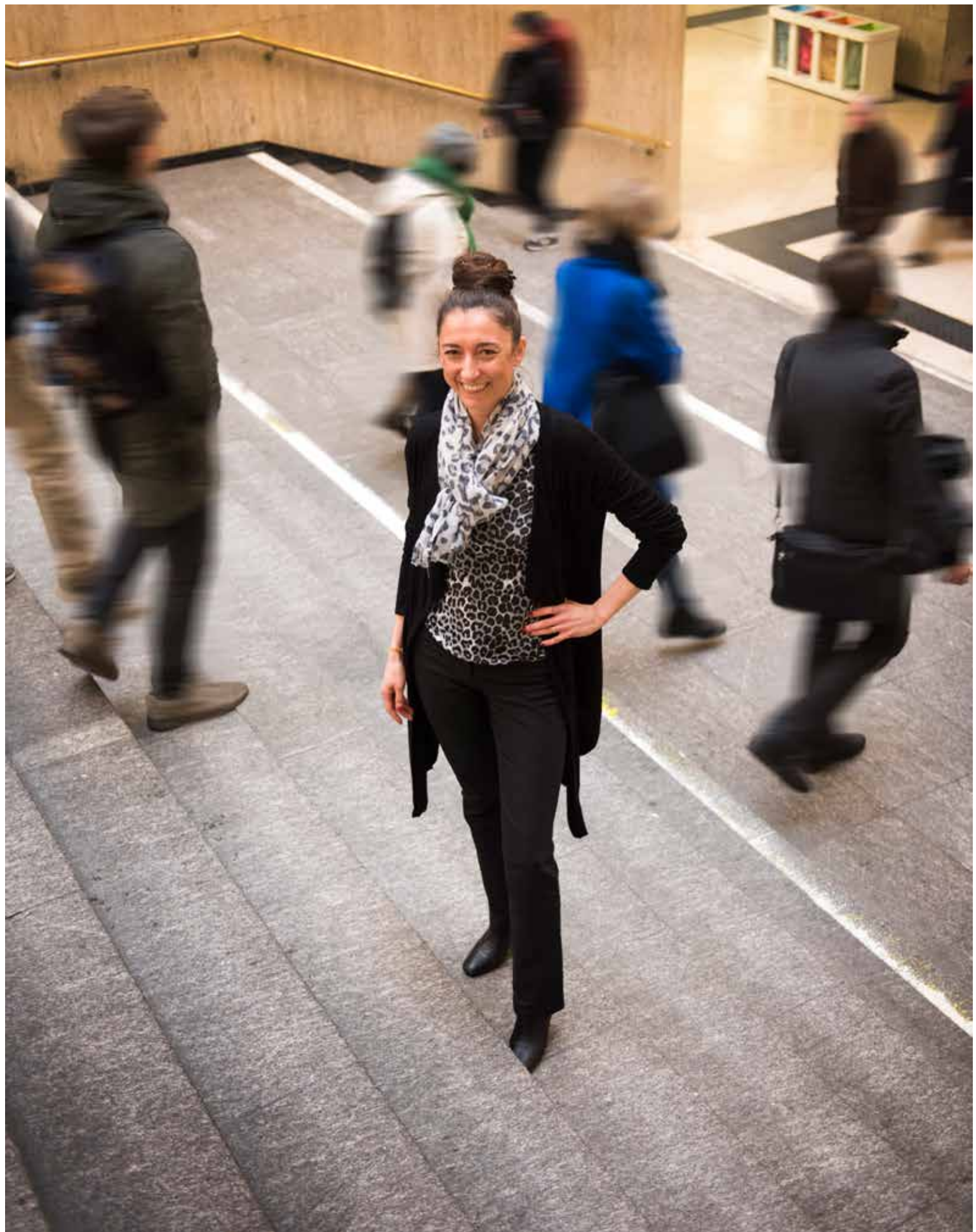
Sur les quelque mille demandes d’intervention annuelles, 45 % ne sont pas réellement fondées.

«Les requêtes trouvent le plus souvent leur origine dans un problème de communication. La demande n’est donc pas une plainte à proprement parler. Mais même une plainte infondée peut se solder par une médiation réussie.»

Il est cependant inévitable que certains dossiers restent non résolus ?

«Souvent les dossiers se clôturent à l’amiable dès que l’étude notariale ou le service Ombudsman fournit de plus amples explications. Toutefois, il est impossible d’arriver à une solution si aucune des deux parties n’est prête à faire un pas vers l’autre, voire à la rencontrer. Le notaire reste convaincu d’avoir raison, le client veut la peau du notaire. Dans ce cas, c’est la Chambre provinciale qui est compétente, en raison de son pouvoir disciplinaire. Il est étrange de voir à quel point certaines personnes veulent toujours “gagner” une affaire alors que, dans un conflit, il n’y a pas nécessairement une partie qui a tort et l’autre raison. Notre mission est de les accompagner vers une solution amiable tout en précisant que notre avis n’est nullement contraignant.»

www.ombudsnotaire.be



Aline Colman, juriste notariale stagiaire à Gand

“Assister et conseiller les clients me procure un énorme sentiment de satisfaction”

À l'issue de ses études de droit, Aline Colman se dirige vers un master complémentaire en notariat. Elle a entre-temps entamé sa troisième et dernière année de stage dans l'étude du notaire Duytschaever, à Gand. « Cette passion pour le notariat m'est venue pendant mon stage et le travail sur le terrain n'a fait que la confirmer. »

Aline n'est pas issue d'une famille de juristes. Elle n'avait donc aucune idée de ce qu'impliquait la profession de notaire. Le notariat n'était, par conséquent, pas un rêve d'enfant. « Ce n'est que durant ma formation en droit que je me suis rendu compte que les branches du droit les plus importantes pour la profession de notaire étaient celles qui me parlaient le plus. Me spécialiser dans le notariat était, dès lors, une suite logique. » À la question de savoir si l'image du notaire correspond à la réalité, Aline répond qu'il existe de très nombreux préjugés sur le notariat. « Je pense que beaucoup de personnes considèrent encore le notariat comme quelque chose d'inéluctable. » Elle est convaincue que le rôle consultatif du notaire est trop souvent oublié ou, du moins, sous-estimé. « Outre la rédaction et la passation

d'actes souvent perçus comme trop onéreux, il ne faut pas oublier qu'un notaire prodigue de très nombreux conseils gratuitement. Il évalue chaque situation au cas par cas et remet un avis impartial quant à l'opportunité de prendre ou non certaines mesures. La facturation de frais n'intervient qu'à l'ouverture effective d'un dossier. »

Ces préjugés n'empêchent pas Aline de vouer une passion à son métier. « Ce que je préfère, c'est le moment où l'on remarque que les clients comprennent véritablement la solution à un problème juridique et ne se contentent pas simplement de "la tenir pour vraie" ». Les multiples facettes du métier en font également un job passionnant à ses yeux. « On rencontre des personnes issues de différents horizons, chacune à une étape différente de sa vie. Elles vous dévoilent une partie de leur intimité et vous accordent leur confiance. Pouvoir les assister et les conseiller me procure un énorme sentiment de satisfaction. »

Quand nous lui demandons comment elle envisage l'avenir, Aline nous répond qu'elle ne veut fermer aucune porte. « Ce que j'espère par-dessus tout, c'est éprouver toujours autant de plaisir qu'aujourd'hui dans mon travail et pouvoir sans cesse m'améliorer. Exercer un métier que j'aime et le faire correctement : voilà ce que j'ai toujours voulu. »

Barbara Steeman, clerc de notaire à La Louvière

“La profession a pas mal évolué”

Barbara Steeman, aujourd’hui clerc à l’étude du Notaire Sébastien Dupuis à La Louvière, a commencé son travail au poste de secrétaire en 2006. Passionnée par le métier, elle a ensuite, après quelques années, suivi des cours pour clerc afin de compléter par la théorie l’expérience acquise dans la pratique.

Texte et photo : Gilles Bechet

L’étude occupe deux des maisons de briques rouges qui s’alignent le long du canal face à l’impressionnant ascenseur hydraulique de Strépy-Bracquagnies. Les deux notaires y sont assistés d’un juriste, d’un licencié en droit notarial, de deux clercs et de deux secrétaires.

« J’ai appris sur le tas. De par mon travail de secrétaire, j’ai pu voir et comprendre comment une étude fonctionne, ce qui se passe avant et après l’acte. Quand je rencontre certains clients aujourd’hui, je peux me mettre à leur place. A mes débuts, j’étais parfois dépassée par le jargon notarial, souvent très technique. C’est pour cela que je fais l’effort de toujours expliquer la situation et les procédures avec des mots simples pour être certaine qu’en quittant l’étude, ils aient tout compris. La profes-

sion a pas mal évolué. Elle garde encore chez certains une image de lenteur alors qu’on court tout le temps et qu’on est au taquet ! Le revers de la médaille, c’est qu’avec l’informatisation, les clients attendent désormais une réponse quasi instantanée. Mais je peux aussi le comprendre et j’essaie de leur répondre assez vite, au moins dans la journée. Le travail à l’étude m’a appris à gérer plusieurs dossiers en même temps. J’ai toujours un œil sur l’échéancier mais ça ne me pose pas de problème particulier car je suis quelqu’un de très rigoureux. Et quand je quitte le bureau le soir sans avoir terminé un dossier, c’est parce que je sais qu’il peut être terminé le lendemain.

En janvier de cette année, le Notaire Sébastien Dupuis a repris l’étude gérée jusque là par son père, Etienne. Il y a eu un changement de style et une autre façon de travailler. Ce qui est positif. Il faut tout le temps se mettre à jour et assister à des colloques et des symposiums. Il y a l’informatique et internet qui accélèrent tout et puis l’évolution législative qui ne s’arrête jamais. Une des choses que je préfère dans le métier est quand j’accompagne un client et que je me sens utile. Ça fait plaisir quand on a des retours de leur part et qu’on se rend compte que notre travail est important pour eux, qu’on a pu les aider efficacement. Je suis épanouie dans mon boulot, l’ambiance à l’étude est excellente. On collabore souvent avec d’autres études de la région mais il n’y a jamais concurrence, au contraire, on s’entraide pour satisfaire le client. »

Julie Dony, candidat notaire à Liège

“J’apprécie la diversité de mon travail”

Diplômée en droit et en notariat de l’université de Liège, Julie Dony a rejoint l’étude des Notaires Mottard, Hüge et Leclercq en avril 2016. Elle y exerce en tant que candidat notaire. Après avoir travaillé dans une étude en milieu rural, elle a souhaité compléter son expérience avec d’autres types de dossiers.

« Le « fonctionnement collégial » de l’étude située Boulevard d’Avroy à Liège, au 3e étage d’un immeuble à appartements art déco, implique une grande participation de chacun et une grande polyvalence qui répondent à toutes ses attentes professionnelles.

« J’apprécie le travail dans une étude à taille humaine où les notaires connaissent tous les dossiers et la situation familiale d’un grand nombre de clients. Ici, les dossiers circulent. Même si je gère du début à la fin la plupart des opérations qui me sont confiées, certains dossiers sont traités en binôme avec un autre collaborateur.

Nous échangeons beaucoup et nous organisons régulièrement des réunions avec l’ensemble des Notaires collaborateurs pour discuter de l’organisation de l’Etude et des nouveautés juridiques.
La complexification permanente de la législation nous impose de tenir nos connaissances à jour. Et souvent

une question juridique peut se cacher là où on ne l’attend pas, même dans un dossier en apparence très simple.

Quand surgit une question plus pointue ou technique, on peut consulter différentes bases de données : le répertoire notarial, l’e-notariat, le site de l’association des licenciés en notariat ainsi que les différents ouvrages disponibles à l’Etude.

Mais tout ne se trouve pas toujours dans les textes, nous sommes parfois amenés à prendre une décision sur une question controversée ou à donner un avis pour le tribunal dans les dossiers de liquidation.

J’apprécie la diversité de mon travail qui englobe des dossiers immobiliers, familiaux ou judiciaires, ainsi que les très fréquents contacts humains avec les clients. Parfois, je dois gérer des situations de crise ou des rendez-vous à l’extérieur, notamment pour des visites de biens dans le cadre de leur mise en vente par l’Etude. J’essaie toujours de traiter mes dossiers de façon autonome et complète (tant juridiquement que documentairement).

Mon travail actuel correspond à mes attentes. J’aime ce mélange de juridique et d’humain sans le côté conflictuel qu’on peut trouver au barreau. Je continue à apprendre de nombreuses choses et j’ai également le plaisir d’assumer des responsabilités. Cette expérience me sera très utile lorsque je deviendrai moi-même Notaire. »

A man with glasses and a beard is holding a smartphone, and a woman is pointing at the screen. They are both looking at the phone. The background is a blurred indoor setting.

**La meilleure
solution
pour acheter
un bien
immobilier ?**

biddit.be

Surfer, Enchérir, S'installer.

Le rôle du notaire dans ma vie

18 ans

Papy et mamy veulent me donner un coup de pouce financier. Pour l'instant, ils sont encore en parfaite santé, heureusement, mais ils savent que, plus tard, j'aimerais peut-être lancer ma propre entreprise. Ils veulent y contribuer, même s'ils risquent alors de ne plus être là. Ils ont par conséquent fait rédiger une **donation par acte notarié** qui stipule clairement que l'argent ne pourra servir qu'à ce projet. Ce n'est pas moi qui vais leur apprendre la vie : ils savent très bien qu'un jeune étudiant tel que moi serait tenté d'utiliser cet argent à d'autres fins moins judicieuses.

26 ans

Une fois mon diplôme en poche, je décide de quitter le domicile parental. À moi l'indépendance ! J'ai repéré une jolie maison à louer mais le bailleur m'a fait comprendre qu'il envisageait de la vendre. C'est exactement ce que je cherchais et elle est mise en vente à un prix très attractif. J'ai pris contact avec un notaire pour me guider depuis l'offre d'achat jusqu'à la signature de l'**acte de vente** et du **crédit hypothécaire**.

28 ans

J'ai trouvé l'amour de ma vie ! Enfin, je pense. Le mariage n'est pas encore à l'ordre du jour mais nous voulons toutefois nous sentir plus proches l'un de l'autre. Nous avons dès lors décidé de devenir cohabitants légaux et avons conclu des accords écrits, surtout concernant la maison. Le notaire m'explique que ma compagne pourra continuer à occuper la maison s'il devait m'arriver quelque chose inopinément, mais je trouve cela un peu problématique à l'égard de mes parents. Pourtant, elle a beaucoup investi dans la rénovation de « ma » maison. Ce serait peut-être bien de passer chez le notaire afin de tout mettre par écrit dans une **convention de cohabitation légale**. Nous nous sommes également promis de nous occuper l'un de l'autre si cela s'avérait nécessaire.

30 ans

Je l'ai demandée en mariage et elle a dit oui ! Son père insiste toutefois pour que nous établissions un **contrat de mariage**. Je le comprends tout à fait parce que je pense à lancer ma propre entreprise, ce qui nécessitera sans aucun doute de gros investissements. Ma compagne souhaite conserver ses revenus, elle travaille elle aussi très dur. Bien entendu, mon futur beau-père tient à ce que sa fille ne se retrouve pas sans rien si notre mariage venait à échouer. Se marier en optant pour le régime de séparation de biens ou pour un régime de communauté adapté, ne me pose aucun problème. Le notaire pourra nous conseiller. Le fait que nous osions parler de nos patrimoines et de notre avenir est le signe que notre relation est bien partie.

32 ans

Je rêve depuis longtemps de fonder ma propre entreprise. Mes défunts grands-parents ont voulu m'encourager et ont, lorsque j'avais 18 ans, mis de l'argent de côté pour m'aider à sauter le pas. C'est désormais chose faite. Mon notaire m'a aidée à choisir le statut juridique adapté et m'a guidée dans la **création de ma société**.



34 ans

Je gère aujourd'hui ma petite entreprise depuis 2 ans. Un vrai rêve devenu réalité. Ça me demande beaucoup de sacrifices mais je suis véritablement passionné. Entreprendre, c'est tomber, se relever et oser investir, même si ce dernier point m'inquiète parfois. Et si tout venait à capoter ? Et si je me retrouvais avec des dettes que je ne peux financièrement pas assumer ? Mon notaire m'en avait parlé : une **déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale** protège mon domicile de la saisie par des créanciers professionnels. À l'époque, je n'y pensais pas encore mais je veux aujourd'hui profiter de cette tranquillité d'esprit.

42 ans

Ça m'a fait l'effet d'une bombe : mon époux veut **divorcer**. Je ne veux cependant pas que nos 12 années de mariage se terminent par une séparation difficile. Nous avons convenu que nous avons besoin d'un guide objectif pour nous aider en ce qui concerne les aspects matériels et juridiques de notre divorce. Quels que soient les problèmes entre nous, nous voulons faire les choses correctement, en particulier pour nos enfants. Heureusement, notre notaire nous apporte aide et conseil.

46 ans

Mes deux filles sont d'accord. Son fils et sa fille aussi. Ma nouvelle compagne et moi allons donc emménager ensemble pour former, à nous 6, une **famille recomposée**. Nos précédentes relations nous ont appris que, dans les bons jours, il faut aussi se préparer pour les moins bons. Je ne veux plus me marier ni me lier financièrement à quelqu'un. Nous nous sommes toutefois à nouveau rendus chez le notaire pour un contrat de cohabitation. Ses enfants sont encore jeunes et des accords doivent être conclus concernant les contributions mensuelles. Elle désire une forme de sécurité et une certaine stabilité financière et je le comprends tout à fait. J'ai également décidé de rédiger un **testament**. On ne sait jamais ce que l'avenir nous réserve, et je veux que les choses soient claires pour mes enfants et pour ma compagne si je devais décéder. Je veux éviter tout risque de dispute.

69 ans

Lorsque j'ai pris ma pension, je me suis plongée, avec l'aide de mon notaire, dans tous les aspects de la **planification de ma succession** pour léguer mon patrimoine de la manière la plus avantageuse possible sur le plan civil et fiscal. J'ai par exemple décidé de faire une **donation à mes enfants**, c'est maintenant qu'ils ont besoin d'un coup de pouce financier et cela peut permettre de réduire les droits de succession qu'ils devront payer à mon décès.

80 ans

Je peux dire que j'ai eu une belle vie et construit une famille formidable. Mon héritage ne sera pas arrivé trop tard pour mes enfants et petits-enfants : j'ai pu les soutenir financièrement au bon moment de leur vie. Je prends conscience qu'il faut aussi que je règle certaines choses tant que je suis encore en état de le faire moi-même. Un accident, une maladie, des pertes de mémoire... tout est possible. J'avais justement prévu d'aller chez le notaire, je peux donc tout aussi bien lui demander de rédiger un **mandat de protection extrajudiciaire**. De la sorte, je détermine aujourd'hui ce que mes enfants devront gérer lorsque je serai incapable d'exprimer ma volonté. Il s'agit d'une sécurité pour toute la famille.



Blockchain : la technologie de demain pour le notaire ?

Le bitcoin ne cesse de faire parler de lui. La blockchain, la technologie sous-jacente utilisée par le bitcoin, offre d'innombrables possibilités aux entreprises, aux pouvoirs publics, mais aussi... aux notaires. Il est donc grand temps de lever un coin du voile.

Commençons par quelques mots d'explication. Le terme « blockchain » peut être défini comme suit : une chaîne de blocs d'informations numériques liés les uns aux autres selon une combinaison unique. Une fois fermé, le bloc ne peut plus être manipulé. La protection des informations est assurée, d'une part, par le couplage unique des codes entre eux et, d'autre part, par le fait que les informations sont diffusées sur plusieurs ordinateurs.

Chaque bloc renferme un code unique qui renvoie au bloc précédent. Ce code est facile à contrôler mais extrêmement difficile à calculer. C'est ce calcul, exigeant une telle puissance informatique, qui a entraîné la création de centres de données de bitcoin comptant des centaines d'ordinateurs dans le monde, générant jour et nuit la puissance de calcul.

Les entreprises et pouvoirs publics s'intéressent donc à la technologie blockchain pour ses qualités suivantes : les informations essentielles sont stockées de manière sécurisée et facilement accessibles et exploitables efficacement par toutes les parties intéressées.

Les informations architecturales de votre maison, vos informations de registre national et même votre historique médical peuvent être introduits dans la blockchain. Si vous déménagez, un nouveau bloc sera ajouté à votre chaîne. Votre commune, bpost, votre mutuelle et votre banque en seront immédiatement informées. Communiquer vos nouvelles coordonnées à toutes ces instances deviendrait alors de l'histoire ancienne.

Cette technologie pourrait être utile pour de nombreux services publics : le cadastre et le bureau des enregistrements et des hypothèques collectent des informations sur les parcelles foncières, les habitations et les propriétaires, le tout classé chronologiquement. Sous forme de chaîne, donc. Le lien existant entre le citoyen, le notaire

et les pouvoirs publics pour toutes ces transactions apparaît déjà clairement à ce stade.

Pour le notaire aussi, la technologie de la blockchain représente une innovation intéressante, bien qu'il conserve déjà toutes les informations sous forme électronique. Si les pouvoirs publics commencent à exploiter cette technologie, les études notariales pourront accéder encore plus rapidement à ces informations et certificats obligatoires. La rédaction de l'acte d'achat d'une nouvelle maison prendra encore moins de temps.

Cela vous fait peur ? La blockchain n'est, en fait, rien d'autre qu'une nouvelle façon de conserver les transactions sous forme électronique. Aujourd'hui, votre acte est déjà établi et conservé chez le notaire au format numérique, envoyé par voie électronique au bureau des enregistrements et conservé, toujours sous ce même format, au bureau des hypothèques. Vous en recevez ensuite une copie papier légalisée. La blockchain fait exactement la même chose, à la différence près que les informations ne sont plus conservées de manière centralisée mais sur des centaines d'ordinateurs disséminés dans le monde entier.

Et le notaire dans tout ça ? Sa tâche demeure inchangée : il veille à ce que votre contrat vous protège parfaitement en vous recommandant le régime matrimonial adapté, en vous conseillant pour un achat équilibré et en vous attribuant la forme de société idéale à votre situation. Lors de l'achat d'une maison ou lors d'un héritage, la tâche du notaire est d'interpréter la situation. Il assume la responsabilité d'offrir une garantie à son client. Ce qu'un ordinateur est, évidemment, incapable de faire. Il fournit donc les indispensables conseils juridiques et les enregistre dans la blockchain après signature.

De beaux mais lointains projets ? Le service en ligne Proof of Existence, qui confirme la date d'un document, a été lancé en 2013. En 2015, Santiago Siri déclare la naissance de sa fille dans la blockchain. Et, en Estonie, les citoyens ont accès, grâce à leur carte d'identité électronique et à la blockchain, à plus de 1000 services publics. En Belgique, les notaires se sont, entre-temps, lancés dans la mise en place de la blockchain et testent ses possibilités.

Sources : tijd.be – ey.be

