

# Nota bene

Le magazine de Notaire.be

2019 • nr. 5

Emportez-  
moi !

Typh Barrow  
une artiste  
généreuse

“J’ai cerné  
ma mission  
de vie”

Trois générations sous le même toit • Deux entreprises au top pour la planète

## COHABITATION / MARIAGE

Il n'y a pas d'âge pour aimer

6

20



72

10



**HÉRITER / DONNER**  
Plus d'attention,  
et encore plus d'amour

30



13

"J'ai  
cerné  
ma  
mission  
de vie"

42



**ACHERER / VENDRE**  
Vivre dans  
une maison classée

72



## ENTREPRENDRE

"De gentilles paroles  
sont deux fois plus  
efficaces que des  
méchantes"

48



57

**LE NOTAIRE**  
Nouvelles dispenses  
de permis d'urbanisme  
et d'architectes  
en Wallonie

82



66

63

nota bene  
Le magazine de Notaire.be

## COHABITATION / MARIAGE

*Il n'y a pas d'âge pour aimer*

- **Francine et Claude** : "Il faut profiter tout de suite ! Qui dit que demain, on va se lever ?" **6**
- **Nicole Lebrun** : "Je suis tout à fait libre de faire ce que je souhaite" **9**
- **Mariage à un âge avancé** : que devez-vous savoir ? **12**

*Living apart together: Ensemble – mais pas complètement*

- **Rita (58) et Herman (72)** s'aiment depuis 12 ans, mais vivent toujours séparément **14**
- **Sophie** : "Je connais son engagement et le mien" **16**
- **La situation fiscale d'un couple non cohabitant** **18**

*Plusieurs générations sous le même toit*

- **Sylvie Geurzen** partage une maison avec ses parents et sa grand-mère **20**
- **Caroline Cambron** a acheté une maison avec son fils et sa maman **23**

La famille à travers les siècles. Rencontre avec le Dr **Paul Puschmann** **26**

## HÉRITER / DONNER

*Quel avenir pour un enfant porteur d'handicap ?*

- **Patricia D'Hossche**, maman de 3 enfants handicapés : "Carpe diem, mais sans faire l'autruche" **30**
- **Cinzia Agoni** : "Il faudra prévoir la relève en vue du jour où nous ne serons plus là" **33**
- **Trois questions (et réponses) sur l'avenir de votre enfant fragilisé** **35**

Succession sans héritiers proches. Le point avec le notaire **Sébastien Dupuis** **36**

Votre héritage, trois options **39**

Transmettre son patrimoine aux générations suivantes **40**  
Cinq malentendus au sujet de la donation à vos enfants **41**

Rencontre avec **Typh Barrow** **42**

## ENTREPRENDRE

**Wouter Torfs**, meilleur employeur de Belgique et d'Europe : "De gentilles paroles sont deux fois plus efficaces que des méchantes" **48**

*Des entrepreneurs à-propos de leur start-up*

- **The Great Circle** : "Bon pied, bon œil et surtout : bonne route !" **54**
- **Bsit** : Et les parents sont contents **57**
- **Ce qu'il faut savoir avant de lancer sa start-up** **60**
- **Tableau Nouveau code des sociétés** **61**

*Business et protection de la planète*

- **Usitoo** : Louer les objets que l'on utilise rarement **62**
- **KissPlanet** : Vente en ligne de produits éthiques et prônant le "zéro déchet" **66**

## ACHERER / VENDRE

*Vente en ligne via Biddit*

- **Eric Dutilleux** : "Rester entièrement maître de la vente m'a séduit" **68**
- **Simon Gérard**, notaire : "On touche nettement plus de personnes géographiquement" **70**

*Habiter dans une maison classée*

- **Debbie** a acheté une partie d'une ferme historique classée : "Il y règne une ambiance unique" **72**
- **Michel Gilbert** : La passion Horta **75**
- **Maison classée** : Quelle responsabilité ! **78**

Combien coûte un garage en Belgique ? **80**

## LE NOTAIRE

De nouvelles dispenses de permis d'urbanisme et d'architectes en Wallonie **82**  
Un acte par vidéoconférence **83**

notaire.be

# ACTUALITÉS

## 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

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

### Coordination et mise au point rédactionnelle

Bart Azare, Gilda Benjamin, Lore Halbardier,  
Sandra Ichtertz, Tom Jenné, Dirk Remmerie,  
Maud Vanmeerhaeghe

### Comité de rédaction

Bart Azare, Gilda Benjamin, Margaux Dewitte,  
Lore Halbardier, Sandra Ichtertz, Tom Jenné,  
Dirk Remmerie, Maud Vanmeerhaeghe

### Contributions rédactionnelles

Gilles Bechet, Gilda Benjamin, Bo Bogaert,  
Élodie Devillers, Margaux Dewitte, Lore Halbardier,  
Dirk Remmerie, Eva Van den Eynde,  
Maud Vanmeerhaeghe

### Photos

Thomas De Boever, Jan Crab, Marco Mertens

### Mise en page

Peter Frison

### Concept et réalisation

Xpair Communication

### Imprimerie

Hendrix Xperience

### Contact (avis et suggestions)

notabene@fednot.be

## Biddit séduit de plus en plus d'acheteurs

Les personnes souhaitant acheter une maison se tournent de plus en plus souvent vers Biddit, la plateforme de vente en ligne des notaires belges. Grâce à Biddit, les candidats-acheteurs ne doivent plus se rendre dans une salle de ventes pour enchérir sur un bien : voilà qui est désormais possible tranquillement depuis un PC portable, une tablette ou un smartphone, où que vous soyez. Début octobre 2019, 3.371 biens avaient déjà été proposés à la vente via Biddit depuis son lancement, début septembre 2018. Il s'agissait surtout de maisons (64 %), tandis que 15 % des ventes concernaient des appartements, 13 % des terrains, 4 % des garages et également 4 % des commerces.

Pour chaque vente via Biddit, en moyenne 10 personnes se sont inscrites en tant qu'enchérisseur, dont 7 ont effectivement fait une offre. On a dénombré en moyenne 37 offres par bien vendu. Le prix moyen d'une maison vendue sur Biddit s'élevait à 217 427 euros. Le prix final était ainsi supérieur d'environ 27 % au prix moyen fixé au début des enchères en ligne (appelé « prix de départ », qui s'élevait en moyenne à 170 769 euros). Le vendeur peut déterminer ce prix en consultation avec son notaire. Il peut également indiquer à partir de quel prix le notaire peut immédiatement céder le bien.

Pour les appartements, la différence entre le prix de départ et le prix de vente final était un peu plus importante : un peu moins de 32 %, passant de 138 824 euros à 181 673 euros. Pour les terrains, la différence était de 11,47 % (de 93 615 euros à 104 349 euros). Il faut noter que c'est pour les garages que l'écart était le plus marqué : de 24 457 euros à 34 754 euros (+42 %). À l'heure actuelle, les 1 150 études notariales belges ont plus de 600 biens aux enchères.

Vous désirez en savoir plus sur Biddit ? Rendez-vous page 70



## Parents séparés : une liste de « frais extraordinaires » offre plus de sécurité

Les frais extraordinaires sont souvent un point de discorde pour les parents séparés. Car que comprennent précisément les frais « extraordinaires » pour l'enfant aujourd'hui ? Des frais médicaux, un voyage scolaire, un ordinateur portable ? La description vague des « frais extraordinaires » a engendré beaucoup de conflits. C'est pourquoi une liste de frais d'entretien extraordinaires a été publiée par arrêté royal, accompagnée d'un nombre de règles sur la manière dont vous procédez au recouvrement de ces frais. Cette liste est indicative : vous décidez entre vous de la suivre ou non. La liste contient par exemple une description des frais médicaux extraordinaires, des frais liés à la scolarité et aux études de l'enfant (par ex. le paiement d'un kot), les frais pour la crèche ou encore les frais pour les leçons de conduite...

Même si vous n'êtes pas tenu de suivre cette liste et le règlement qu'elle propose, elle offre une solution à ceux d'entre vous qui se trouvent dans une impasse. La nouvelle liste vous oblige à au moins réfléchir à ces frais, à considérer leur nécessité et leur ampleur. Un accord mutuel est donc toujours nécessaire, sauf s'il s'agit vraiment de frais urgents.

Les frais extraordinaires sont réglés tous les trois mois. Le parent qui réclame le paiement de ces frais à l'autre parent doit fournir les justificatifs nécessaires. Ce dernier a ensuite 15 jours pour payer. Vous pouvez naturellement vous-mêmes choisir de vous écarter de ce règlement et de fonctionner par exemple avec des montants forfaitaires.



## Découvrez notre blog

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

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

Francine et Claude, jeune couple de septuagénaires

**“Il faut profiter  
tout de suite !  
Qui dit que demain,  
on va se lever ?”**

## Refaire sa vie après 55 ans

L'amour n'a pas d'âge et le cœur s'enflamme à 20 ans comme à 60. Heureusement. Mais l'expérience de la vie induit d'autres priorités. Il faut pouvoir composer avec la famille de chacun, les enfants adultes et les petits-enfants, sans heurter personne. Tout en affichant l'envie déterminée de profiter du moment présent. Nicole et Maurice. Francine et Claude. Et la vie va.

**Francine Furnémont et Claude Herbiet se sont rencontrés il y a 9 ans, alors qu'ils avaient bientôt l'âge de prétendre au tarif senior dans les trains et les musées. Aujourd'hui, à 71 et 69 ans, ils partagent leur vie quotidienne, des souvenirs de grands voyages à l'autre bout de la Terre, des nuits au chevet de « leurs » petits-enfants', une nouvelle tolérance à l'imperfection, et une immense envie commune de profiter des belles années qu'ils sont en train de vivre.**

Quand Francine rencontre Claude, 60 ans, elle en a 62, et derrière elle un mariage de 30 ans qui lui a donné deux enfants et un premier petit-enfant. Claude, lui, a été marié deux fois. « Sans enfant connu », plaisante-t-il.

Depuis bientôt 9 ans, le couple habite la maison de Francine, sur les hauteurs de Namur, dans une ruelle ignorée des GPS mais très prisée des écureuils, des pies et des renards. Une ravissante maisonnette achetée par Francine peu avant leur rencontre et qu'ils ont retapée de leurs mains, en laissant apparentes d'anciennes poutres et quelques pierres centenaires.

Francine avait pourtant tiré un trait sur la cohabitation. « Pour moi, il était hors de question d'habiter à nouveau avec quelqu'un. J'avais prévenu Claude que je voulais garder mon indépendance. » Sa résolution n'a pas fait long feu : « On s'est rencontrés en mai 2010 ; en janvier 2011, il emménageait chez moi. »

Leur indépendance, ils la préservent autrement. Dans leurs activités respectives : le garnissage de chaises à l'ancienne, le yoga et le stretching pour elle, le bricolage, la photo et le sport – à la télé – pour lui. Dans leur rythme de vie : elle est une lève-tôt, il est un oiseau de nuit, et la maison leur appartient pendant que l'autre dort. Dans l'aménagement des lieux : Francine a son bureau à l'étage, Claude son portable et son casque – sa « grotte », comme il dit. « On est fusionnels : on se regarde, on sait ce que l'autre pense. Mais on a, tous les deux, besoin de notre espace. »

Qu'est-ce qui est différent, quand on refait sa vie à cet âge ? « Ce n'est pas refaire, c'est continuer ! » réagit Claude. « Ce qui est fait est fait, on ne le changera plus. Aujourd'hui, je dirais que la passion s'estompe plus vite – on n'est plus des ados : elle se transforme plus vite en amour. L'amour, lui, s'estompe moins vite : il y a moins de détails qui viennent l'éroder. »

« On admet plus de choses » confirme Francine. « On est plus souple, plus compréhensif. J'ai toujours été perfectionniste et exigeante, mais ce qui me paraissait fondamental quand j'étais jeune me semble souvent plus secondaire aujourd'hui. Je n'accorde plus d'importance à ce qui n'en a pas. » Claude saisit la perche : « Si je l'avais connue il y a 30 ans, on aurait sûrement divorcé ! À nos âges, c'est plus facile d'admettre que le monde n'est pas parfait. Regardez ce qui se passe autour de nous. On a de la chance d'être en Belgique, d'avoir un toit ... et d'être ensemble. »

Les soucis de santé qui les rattrapent à 71 et 69 ans, Francine et Claude les acceptent avec la même philosophie. Et un sens aigu de l'urgence de vivre. « Il faut profiter tout de suite » insiste Claude. « Qui dit que demain on va se lever ? »

Demain, ils y pensent. « Je suis propriétaire de notre habitation. Si je viens à mourir, Claude ne doit pas être à la porte. Il s'est beaucoup investi dans la maison : elle lui appartient autant qu'à moi. Mais je ne veux pas léser mes enfants non plus. Nous sommes en train de mettre les choses en ordre : mes enfants hériteront de la pleine propriété, et Claude en aura l'usufruit jusqu'à sa mort. »

S'ils ne se sentent plus assez vaillants pour entreprendre de nouveaux périples, leurs grands voyages en Chine, en Inde, en Egypte, leurs randonnées dans le

Tarn, sont autant de souvenirs qu'ils partagent. Ils partagent aussi la famille de Francine, qui s'est agrandie entre-temps : le mercredi après-midi, la maison tinte des jeux et colères de quatre petits-enfants. « Ma fille considère presque Claude comme son père, leur complicité m'épate » confie Francine. « Je suis une tombe » insiste Claude. « Ce que sa fille me raconte reste entre nous. Francine peut m'égorger, je ne lui dirai rien ! »

“Ce n'est pas refaire sa vie, c'est la continuer”

CLAUDE

Nicole Lebrun a retrouvé l'amour à 55 ans

“Je suis tout à fait libre de faire ce que je souhaite”

texte Elodie Devillers photo Thomas De Boever



**“Nous ne souhaitons pas mélanger ce que nous transmettrons”**

NICOLE

**Nicole Lebrun, 70 ans, adore les voyages, sa famille et sa liberté. La Liégeoise a refait sa vie à l'âge de 55 ans, suite à une rencontre organisée par une amie. Une nouvelle vie avec Maurice, devenu au fil du temps un nouveau membre de la famille. Mais dans une optique très différente de celle qui s'inscrivait dans la construction d'un jeune couple et de ses projets d'avenir. Humour et lâcher-prise : tels sont ses nouveaux moteurs.**

« J'ai été mariée durant 28 ans et, à l'âge de 50 ans, j'ai divorcé. J'ai rencontré Maurice 5 ans plus tard. C'est une copine qui me l'a présenté car, par moi-même, je ne suis pas certaine que j'aurais effectué la démarche. J'étais alors directrice d'école et lui architecte. »  
 Mais pourquoi se remettre avec quelqu'un au-delà d'un certain âge ? « Je pense que l'on se remet avec quelqu'un parce que la solitude est pesante, personnellement je n'aime pas être seule. Ce n'était pas du tout un coup de foudre. Il ne m'a pas plu du premier coup, j'ai pris le temps de le connaître. Mais le coup d'accélérateur à notre relation a été donné lorsque je lui ai proposé de m'accompagner au mariage de ma fille. C'est là que je l'ai, en quelque sorte, présenté à ma famille, même si mes enfants l'avaient déjà vu. Cela a fait accélérer « son entrée » officielle. »

Quelle est la réaction des enfants quand une maman refait sa vie ? Jalousie et méfiance peuvent prendre le dessus. « Il n'y a pas eu de problème. Ils l'aiment bien et l'ont tout de suite trouvé sympathique. Ils étaient contents pour moi. D'ailleurs, avouons-le, c'est quand même mieux d'avoir une mère occupée avec un conjoint que tout le temps sur le dos ! Mes petits-enfants l'apprécient également et Maurice les adore. Ils savent que ce n'est pas leur grand-père (mon ex-mari est aujourd'hui décédé), mais il fait un peu office de... Quand nous nous voyons en famille, cela se déroule très bien, ils l'appellent « Momo ». »

Lorsque l'on entame une relation de couple à un âge plus avancé, des exigences apparaissent, il y a des erreurs qu'on ne veut plus commettre. « Quelque chose que je savais ne plus vouloir, c'était de subir la jalousie de quelqu'un. Mon ex-mari était extrêmement jaloux et possessif, je ne pouvais pas vivre en dehors de lui et je ne le supportais plus. Je serais retombée sur un homme jaloux, je ne serais pas restée. J'avais besoin de ma liberté. Et Maurice le respecte. Mais il s'agit d'une relation différente car, d'un certain côté, nous ne construisons rien : nous n'avons pas d'enfant ensemble (nous en avons chacun de notre côté), ni acheté de maison, nous n'avons rien investi finalement. Mais c'est vrai que cela manque quelquefois de ne pas avoir de grands projets communs. Certains le font peut-être, mais nous pas. La relation est basée sur autre chose. Au début, j'étais très amoureuse mais cela se transforme au fil du temps et se rapproche davantage de l'amitié. L'amour dure trois ans, comme on dit ! »

Qui dit famille recomposée, à tout âge, dit questionnement quant à la succession. Des dispositions concernant la transmission des biens sont à envisager.

« Il y a quelques années, j'ai hérité d'une tante et j'ai acheté un appartement que j'ai mis au nom de mes enfants. J'en ai l'usufruit unique. Tout est donc prévu pour que mes enfants héritent de mes biens. Maurice est dans la même optique par rapport à ses enfants. Nous ne souhaitons pas mélanger ce que nous transmettrons, c'était clair pour nous dès le départ. »

Une sage décision dans une relation qui se poursuit dans la confiance et l'attention à l'autre.

« Aujourd'hui, je pars tout le temps en vacances avec des copines. Je ne pars plus avec Maurice car nous n'avons plus le même dynamisme. Je suis tout à fait libre de faire ce que je souhaite. On ne prend finalement que le bon côté de notre relation, même si, ne nous leurrions pas, en vieillissant, il faut aussi faire face aux problèmes de santé de chacun. C'est l'une des composantes importantes lorsque l'on se rencontre en étant plus âgé : accepter un conjoint avec d'éventuels soucis de santé, surtout s'il est un peu plus âgé, ce qui est le cas de Maurice. Et il faut pouvoir accompagner l'autre dans sa vieillesse, avec humour. »

Mariage à un âge avancé :  
que devez-vous savoir ?

## Réponse à cinq questions sur votre mariage tardif

**Les mariages à un âge avancé présentent de nombreux avantages. Vous avez notamment plus de temps à consacrer à votre conjoint. Un mariage tardif s'accompagne toutefois aussi d'un bagage plus lourd, tant sur le plan émotionnel que matériel. Ce dernier point fait d'ailleurs souvent débat lorsque les conjoints ont des enfants issus d'une relation précédente. Mieux vaut donc être au fait de l'aspect juridique de votre mariage.**

**Je n'ai pas pensé au contrat de mariage lorsque je me suis remarié. Quelles sont les conséquences pour mon patrimoine ?**

Le régime légal (auquel vous êtes automatiquement soumis en l'absence de contrat de mariage) fait la distinction entre trois types de patrimoine. Les deux patrimoines propres à chacun des conjoints comprennent tous les biens acquis avant le mariage, les dettes contractées avant le mariage et les dettes propres à chacun des conjoints, ainsi que les donations et héritages reçus avant ou pendant le mariage. Le troisième type de pa-

trimoine, le patrimoine commun, comporte les revenus professionnels perçus pendant le mariage, les biens achetés ensemble et les dettes contractées à deux et dans le cadre du ménage commun. Si vous venez à décéder, votre conjoint héritera de sa part dans le patrimoine commun (= la moitié des biens communs) en pleine propriété, et de l'usufruit sur le reste de votre patrimoine (votre patrimoine propre et l'autre moitié du patrimoine commun). Cette autre moitié du patrimoine commun et votre patrimoine propre reviendront à vos enfants en nue-propriété.

**Suis-je obligé de partager tous mes biens avec mon nouveau conjoint ?**

Non. Un contrat de mariage avec séparation de biens ne comporte, par exemple, que deux types de patrimoine : le vôtre et celui de votre conjoint. Les biens que vous avez acquis en commun sont alors en « indivision ». Les époux demeurent financièrement indépendants l'un de l'autre. L'inverse s'applique aux mariages sous le régime de la communauté des biens.

**Mon conjoint a-t-il droit à mon héritage ?**

En vertu du droit successoral, chaque époux a droit à une « réserve », à savoir une part réservée de votre

héritage : il s'agit de l'usufruit sur la moitié de la succession du conjoint décédé, en ce compris au minimum l'usufruit du logement familial et des meubles qui le garnissent. Le conjoint survivant peut donc rester dans le logement familial ou le louer et percevoir un loyer. Si vous souhaitez donner à votre conjoint plus que ce que prévoit la loi, optez pour un testament ou une donation. N'oubliez pas de tenir compte de la réserve légale de vos enfants : ils ont également droit à une partie de votre patrimoine, en l'occurrence la moitié (si vous avez deux enfants, ils auront donc chacun droit à ¼ de votre patrimoine).

**Je suis marié sous le régime de la séparation de biens, mais, après réflexion, je veux tout de même avantager mon partenaire. Est-ce possible ?**

En vertu du régime de la séparation de biens, votre conjoint héritera de l'usufruit de l'ensemble de votre succession et les biens « indivis » seront répartis à parts égales entre le conjoint survivant et les enfants. Pour favoriser votre nouveau conjoint, vous pouvez adapter votre contrat de mariage et prévoir, par exemple, une séparation de biens avec société d'acquêts, à savoir une sorte de « communauté sur mesure », qui vous permet de mettre en commun certains biens (en principe, les biens acquis en commun). Les règles du régime légal s'appliqueront alors aux biens apportés à la société d'acquêts. Les époux peuvent également prévoir une « participation aux acquêts », qui permet, au décès de l'un d'eux ou en cas de séparation, à l'époux le plus « économiquement faible », de bénéficier d'une somme d'argent issue des revenus de l'autre.

En outre, vous pouvez également décider de changer totalement de régime matrimonial et de passer sous

un régime de communauté. Ainsi, vous disposerez d'un patrimoine commun et vous pourrez prévoir certaines clauses favorisant davantage votre conjoint en termes d'héritage.

Enfin, vous pouvez faire une donation en dehors du contrat de mariage. Attention : si la donation entre dans le champ d'application du contrat de mariage, elle ne peut être résiliée unilatéralement. Ce point peut causer des problèmes en cas de conflits conjugaux.

**Mes enfants issus d'une précédente union craignent que mon nouveau mariage menace leur héritage. Comment les protéger ?**

Vous pouvez protéger vos enfants d'une relation antérieure en ajoutant à votre contrat de mariage un pacte « Valkeniers ». Cette clause réduit (même sous le minimum) la part réservataire du conjoint survivant. Les époux en fixent eux-mêmes les conditions, d'un commun accord. Vous pouvez ainsi par exemple convenir que votre conjoint héritera de l'usufruit du logement familial pour quelques années uniquement, ou de l'usufruit de la maison mais pas des meubles qui la garnissent, etc... La seule limite que vous ne pouvez pas franchir est d'octroyer à l'époux survivant un droit d'habitation du logement familial pendant 6 mois. C'est le minimum auquel a droit votre conjoint, et on ne peut y toucher. Quelle est la différence entre un droit d'habitation et un droit d'usufruit ? Un droit d'habitation est plus limité qu'un droit d'usufruit. Par exemple, le conjoint ne pourra pas louer le bien et en percevoir les revenus (alors qu'avec un usufruit, il peut tout à fait le faire).

texte Maud Vanmeerhaeghe

## Loin des yeux, près du cœur

*Living Apart Together.* L'amour ne se vit pas obligatoirement sous le même toit. Certains couples ont choisi de préserver leur relation en privilégiant leurs moments de partage, plutôt que de vivre ensemble tout le temps pour des raisons familiales, pratiques ou d'indépendance. Un mode de vie qui convient parfaitement à Sophie Vandepontseele, maman de 3 ados. Mais aussi du couple Rita et Herman.

# “La confiance est la pierre angulaire de toutes les relations, pas seulement de celles sans cohabitation”

**Living Apart Together. Soit un couple qui choisit d'avancer ensemble, mais sans cohabiter. Cette formule convient parfaitement à Rita (58 ans) et Herman (72 ans). Ce couple s'aime depuis 12 ans, mais vit toujours séparément, avec tous les avantages et les inconvénients que la situation comporte. « Nous sommes heureux chaque fois que nous nous voyons, même après toutes ces années. »**

« Nous nous sommes rencontrés par hasard », affirme Herman pour entamer le récit de leur histoire d'amour. « Ma femme est partie après 30 ans de mariage. J'étais au bord du gouffre. Pour me changer les idées, j'ai réservé des vacances en groupe à Chypre pour la première fois de ma vie. J'ai rencontré Rita à l'aéroport de Zaventem. »

« Je participais souvent à des voyages de groupe et lorsque j'ai aperçu Herman, je me suis dit : voilà enfin mon type d'homme ! » (rires)

Bien qu'ils aient vécu un incroyable séjour ensemble et qu'ils éprouvaient une attirance très forte, il leur a fallu plusieurs années avant de devenir un couple. « J'aimais bien Herman, mais j'estimais qu'il n'était pas encore prêt pour entamer une nouvelle relation. De plus, j'étais déjà comblée : voyager, rencontrer des amis, être libre... Je me souviens m'être dit que l'homme qui voudrait me sortir de cette vie devrait être un sacré gentleman. » (rires)

Fin 2006, Herman a recontacté Rita pour lui proposer d'aller se promener et de rattraper le temps perdu. Le feeling était toujours excellent. Tout est alors devenu limpide : ils étaient faits l'un pour l'autre. Herman, qui avait entre-temps entamé une nouvelle relation et vivait avec sa compagne de l'époque, dut mettre fin à sa relation. « Cette période fut difficile. Mon choix a fait couler beaucoup de larmes. Je me sentais très mal de blesser quelqu'un. C'est là que ma vision des choses a changé : je ne voulais plus vivre avec ma compagne dès les premières années. Je refusais de connaître à nouveau un tel drame. »

Rita : « Nous étions sur la même longueur d'onde, tous deux heureux de garder notre propre appartement. Comme nous ne vivons pas loin l'un de l'autre (un quart d'heure en voiture), nous nous voyons facilement 5 à 6 fois par semaine. Herman est à la retraite, mais je travaille toujours en 4/5e. Le lundi, je suis chez moi et on s'organise toujours une activité ensemble. Les autres jours, ça varie. »

« Au début, je manquais de confiance », ajoute Rita. « Mais je pense que c'est le cas dans toutes les relations naissantes. Herman suivait à l'époque un cours de photographie et je me demandais parfois combien de femmes lui tournaient autour (rires). C'est un bel homme et si elle n'est pas malade, la jalousie ne fait pas de mal. »

« Ah ! », lance Herman, très modeste. « La confiance est la pierre angulaire de toutes les relations, pas seulement de celles sans cohabitation. »

Aux yeux de Rita et Herman, le principal avantage d'une relation sans cohabitation est qu'ils sont toujours heureux de se revoir. Rita : « J'ai toujours hâte de voir Herman, même après toutes ces années. Il est la personne avec qui j'aime être et celle avec qui je m'amuse le plus. On se voit pour se détendre : faire du vélo, manger, regarder la télé, sortir... Nous faisons peu de choses pratiques ensemble. On doit notamment aller au parc



à conteneurs depuis un an, mais les objets encombrant toujours le hall. »

Herman : « Les jours où nous ne nous voyons pas, nous nous appelons. Nous nous racontons notre journée et nous nous installons ensuite chacun dans notre canapé. Nous aimons tous les deux regarder nos émissions préférées. J'apprécie les séries ainsi que les émissions sportives et d'actualité. Des programmes qui plaisent moins à Rita. »

N'abordent-ils pour autant jamais une éventuelle cohabitation ? « Bien sûr que si », avance Rita. « Vivre séparément n'est pas toujours pratique. Il faut toujours avoir une longueur d'avance : ai-je bien pris mes chaussures et mes vêtements pour aller travailler, faire du sport, sortir... ? Qui reste dormir chez qui ? »

D'un point de vue financier, la cohabitation serait un choix plus avantageux, mais cet aspect ne suffit pas à Herman et Rita pour sauter le pas. « Non, nous sommes tous les deux financièrement indépendants et si nous venions à emménager ensemble, nous conserverions sans aucun doute nos comptes séparés », avance Rita. « Herman a deux enfants et je ne veux pas inutilement compliquer la situation à cet égard. »

« J'ai déjà suggéré plusieurs fois qu'on cherche un logement ensemble. Ça fait un moment que je rêve d'une

petite maison avec jardin. Je ne suis pas attachée à Lokeren et j'aimerais déménager à Saint-Nicolas, mais pas dans l'appartement d'Herman. C'est un très bel appartement, certes, mais il est situé sur un carrefour très fréquenté où je ne veux absolument pas vivre. Herman souhaite, quant à lui, rester dans sa région pour rester proche de ses enfants et de ses six petits-enfants, ce que je comprends totalement. »

Rita et Herman ont 14 ans de différence. Un écart qui n'a jamais posé problème pour eux. « Mais maintenant qu'Herman vieillit, je m'inquiète parfois un peu. Il a déjà subi quelques opérations cardiaques. Imaginez qu'il lui arrive quelque chose alors qu'il est seul chez lui. Sur ce point, je me sentirais plus à l'aise si nous vivions ensemble. »

« Oui, j'y pense parfois aussi. Que se passerait-il si je tombais gravement malade et que la douleur m'empêchait de sortir du lit ? Ou si je perdais connaissance à nouveau ? Qui me viendrait en aide ? Mais même si nous vivions ensemble, Rita ne serait pas tout le temps à mes côtés. Ce genre d'incident pourrait tout de même se produire. En fin de compte, ça ne change pas grand-chose. »

« Et puisque nous nous appelons tous les jours, tu ne resterais jamais cloué au lit plus d'une journée », lance amoureusement Rita d'un air taquin.



Sophie et son compagnon : un couple, deux maisons

# “ Je connais son engagement et le mien ”

Vivre ensemble, dans deux maisons : c'est la formule choisie par Sophie et son compagnon pour cultiver, sans s'étouffer, le plaisir d'être en couple et en famille.



Ce samedi matin, dans la maison de Sophie Vandepontseele, on n'entend que le jardin qui s'éveille et l'eau mise à bouillir pour le thé. Sur la table, deux tasses. La semaine dernière, c'était une autre histoire. Un week-end sur deux, les trois ados de Sophie sont à la maison. Ce sont des week-ends tourbillon, avec tout ce que cela comporte de joyeux et d'éreintant.

Ces jours-là, souvent, le compagnon de Sophie rentre « chez lui », à une trentaine de kilomètres de là, dans la maison qu'il habitait à temps plein il y a 10 ans, avant de rencontrer Sophie. Une propriété familiale où ont vécu ses grands-parents, et à côté de laquelle vit aussi sa maman, veuve depuis quelques années. Il y pousse des pommiers, des pruniers, des cerisiers, et même du safran.

« C'est son environnement, son sas de décompression » explique Sophie. « Il s'implique beaucoup dans notre famille et il y a toute sa place. Mes enfants le considèrent comme un élément parental. Ils n'hésitent pas à lui demander conseil... En même temps, il a parfois du mal à trouver son espace vital ici. La maison n'est pas vraiment agencée pour vivre à 5 de façon harmonieuse. »

Sophie, pourtant, se sent très attachée à ces lieux. « Quand j'ai divorcé, je me suis battue pour garder cette maison et y rester. C'était un élément de stabilité pour les enfants. Quand j'ai rencontré mon compagnon 2 ans plus tard, je ne voulais plus y renoncer. Il s'est installé avec nous progressivement mais a toujours gardé un pied de l'autre côté. »

« C'est quand même spécial ! » a estimé une collègue de Sophie en apprenant que son compagnon rentrait d'abord chez lui avant de les rejoindre chez elle à l'heure du souper, et les laissait parfois entre eux le samedi ou le dimanche. Mais Sophie assume parfaitement la situation, même si le milieu où elle a grandi nourrit une vision assez traditionnelle de la famille. « En toute objectivité, intellectuellement, je vis très bien avec ça. Je connais son engagement et le mien. »

« Même s'il n'habite pas ici à plein temps, il s'investit dans la maison. On a réaménagé l'étage ensemble, il a planté des rosiers dans le jardin... » Et Sophie s'amuse de voir que son compagnon connaît mieux qu'elle ses propres voisins et les commerçants du village. Sans parler du chat de la maison, Garfield, qui lui donne désormais, indéniablement, la préférence.

« Quand les enfants ne seront plus à la maison, je suppose qu'on reconsidérera tout ça. » En attendant, cha-



... cun assume les charges liées à sa propre maison, ce qui est lourd sur le plan financier et organisationnel : il y a deux habitations à nettoyer, deux jardins à entretenir... sans parler du compteur kilométrique qui endure les trajets entre les deux adresses. « Je rembourse seule mon prêt mais on partage les frais quotidiens : les courses, le chauffage... ça allège beaucoup ! »

« Cette décision de garder deux maisons est plus qu'un simple choix administratif – se domicilier ici ou là » conclut Sophie. « Et il n'y a pas de stratégie derrière ce choix. Plutôt un ensemble d'éléments qui imposent cette solution pour le moment. »

« Je ressens une infinie gratitude pour l'investissement de mon compagnon dans des questions qui ne le concernent pas vraiment mais qu'il vit et intègre pleinement, comme une sorte de package 'qui va avec'. Il doit parfois faire face à des questionnements compliqués pour lesquels, n'étant pas le père des enfants, il n'est pas directement concerné, mais qui le touchent quand même car c'est son quotidien... »

# Quatre points d'attention sur la situation fiscale d'un couple non cohabitant

**1 Belge sur 10 âgé de 18 à 80 ans est en couple, mais ne cohabite pas avec son partenaire. Bien que ce chiffre soit élevé, ce type de relation n'est pas officiellement reconnu en Belgique : d'un point de vue légal, les membres d'un couple non cohabitant (et non marié) sont considérés comme des étrangers. Mais qu'en est-il de l'héritage de votre partenaire ? Les donations sont-elles autorisées dans le cadre de cette relation ? Quatre points d'attention sur la situation fiscale d'une relation sans cohabitation.**

## 1. L'union sans être marié ni cohabitant légal et donc, sans cohabitation, n'est fiscalement pas l'option la plus intéressante

Par définition, les personnes qui ont une relation sans cohabitation ne cohabitent pas. Ils ne peuvent donc être mariés car un mariage suppose une cohabitation (il s'agit d'un devoir des époux). Or, pour bénéficier de droits de succession avantageux (à savoir, les tarifs applicables entre époux et cohabitants légaux) au décès de l'un des partenaires, il convient, à Bruxelles et en Wallonie, d'être cohabitants légaux ou mariés, ce qui suppose de vivre ensemble sous le même toit. En Flandre, la législation est plus souple : il est possible de bénéficier de ces droits de succession avantageux en étant de simples cohabitants de fait (ni mariés, ni cohabitants légaux), mais à condition de cohabiter sans interruption depuis au moins un an et d'avoir constitué un ménage commun. En dehors de ces cas, dans les trois régions, les partenaires sont perçus comme des « étrangers ». Les droits de succession appliqués aux étrangers représentent une perte financière importante par rapport aux conjoints mariés / cohabitants légaux (voir encadrés).

### Tarifs en ligne directe, entre conjoints et cohabitants légaux\*

| Région flamande         |      | Région de Bruxelles-Capitale |      | Région wallonne          |      |
|-------------------------|------|------------------------------|------|--------------------------|------|
| Tranche d'héritage      | Taux | Tranche d'héritage           | Taux | Tranche d'héritage       | Taux |
| 0 € à 50.000 €          | 3%   | 0 € à 50.000 €               | 3%   | 0 € à €12.500 €          | 3%   |
| 50.000,01 € à 250.000 € | 9%   | 50.000,01 € à 100.000 €      | 8%   | 12.500,01 € à 25.000 €   | 4%   |
| Plus de 250.000 €       | 27%  | 100.000,01 € à 175.000 €     | 9%   | 25.000,01 € à 50.000 €   | 5%   |
|                         |      | 175.000,01 € à 250.000 €     | 18%  | 50.000,01 € à 100.000 €  | 7%   |
|                         |      | 250.000,01 € à 500.000 €     | 24%  | 100.000,01 € à 150.000 € | 10%  |
|                         |      | Plus de 500.000 €            | 30%  | 150.000,01 € à 200.000 € | 14%  |
|                         |      |                              |      | 200.000,01 € à 250.000 € | 18%  |
|                         |      |                              |      | 250.000,01 € à 500.000 € | 24%  |
|                         |      |                              |      | Plus de 500.000 €        | 30%  |

### Tarifs entre « étrangers »

| Région flamande        |      | Région de Bruxelles-Capitale |      | Région wallonne        |      |
|------------------------|------|------------------------------|------|------------------------|------|
| Tranche d'héritage     | Taux | Tranche d'héritage           | Taux | Tranche d'héritage     | Taux |
| 0 € à 35.000 €         | 25%  | 0 € à 50.000 €               | 40%  | 0 € à 12.500 €         | 30%  |
| 35.000,01 € à 75.000 € | 45%  | 50.000,01 € à 75.000 €       | 55%  | 12.500,01 € à 25.000 € | 35%  |
| Plus de 75.000 €       | 55%  | 75.000,01 € à 175.000 €      | 65%  | 25.000,01 € à 75.000 € | 60%  |
|                        |      | Plus de 175.000 €            | 80%  | Plus de 75.000 €       | 80%  |

## 2. Une donation est fiscalement plus intéressante qu'un testament pour des partenaires non mariés et non cohabitants légaux

Les partenaires non mariés et non cohabitants légaux ne sont pas légalement héritiers l'un de l'autre, mais peuvent s'avantager mutuellement par le biais d'un testament ou d'une donation, par exemple. Il faut néanmoins savoir que les tarifs de droit de donation sont nettement moins élevés pour eux que les tarifs des droits de succession. Une donation sera dès lors plus intéressante pour eux fiscalement qu'un testament.

Pour les donations immobilières, les tarifs sont identiques dans les trois régions :

## 3. Les enfants des partenaires sont des héritiers légaux et réservataires

Si l'un des conjoints a des enfants, ceux-ci hériteront en premier rang. Dans la mesure où il n'est pas question de mariage en cas de relation sans cohabitation, les enfants hériteront de tout. En effet, tant qu'il n'est pas marié ou cohabitant légal, le partenaire ne peut prétendre à aucun droit d'héritage aux yeux de la loi. Il est toutefois bien sûr possible de faire une donation ou un legs (voir ci-dessus). Mais si l'un des partenaires a des enfants, ceux-ci ont toujours droit à une « réserve », soit une part de l'héritage qu'il est impossible de donner ou de léguer à autrui. Quel que soit le nombre d'enfants, la part réservataire représente toujours la moitié de la succession. Le reste peut être alloué à votre guise (par testament ou donation) et à qui vous voulez, et donc, à votre partenaire, par exemple.

## 4. La donation est intéressante... mais le testament peut parfois l'être aussi

Sachez toutefois que si vous veniez à vous séparer, votre donation ne serait pas automatiquement annulée. Les donations sont irrévocables et produisent leurs effets de votre vivant. Donné, c'est donné, même si vous avez besoin d'argent par la suite.

L'avantage du testament ? Contrairement à une donation, le testament ne produit ses effets qu'après le décès (vous ne perdez pas directement la propriété et l'usage de votre bien de votre vivant, comme c'est le cas pour une donation). Vous pouvez, par ailleurs, modifier votre testament unilatéralement et à tout moment. Vous mettez un terme à votre relation ? Il vous suffit d'adapter votre testament.

Si vous préférez dès lors tout de même léguer un bien (par testament) plutôt que de donner un bien à votre partenaire, mieux vaut alors faire appel à un notaire pour rédiger votre testament. Le legs en duo peut constituer dans ce cas une alternative au gouffre financier que représentent les droits de succession. En effet, afin d'éviter les droits de succession exorbitants entre « étrangers », le notaire peut recourir à un « legs en duo » pour lequel il indique deux bénéficiaires : le partenaire et une ASBL ou une fondation. Chacun reçoit un legs, mais l'ASBL ne recevra sa part que si elle paie ses droits à elle, mais aussi ceux de l'autre bénéficiaire. L'ASBL en retire ainsi un bénéfice et votre conjoint conserve une somme nette plus importante puisqu'il ne doit pas payer de droits de succession.

### Tarif en ligne directe, entre époux et cohabitants légaux\*

| Biens immobiliers (ex. garage, logement...) |      |
|---|------|
| Tranche d'héritage                          | Taux |
| 0 € à 150.000 €                             | 3%   |
| 150.000,01 € à 250.000 €                    | 9%   |
| 250.000,01 € à 450.000 €                    | 18%  |
| Plus de 450.000 €                           | 27%  |

### Tarif entre toutes autres personnes (entre « étrangers »)

| Biens immobiliers (ex. garage, logement...) |      |
|---|------|
| Tranche d'héritage                          | Taux |
| 0 € à 150.000 €                             | 10%  |
| 150.000,01 € à 250.000 €                    | 20%  |
| 250.000,01 € à 450.000 €                    | 30%  |
| Plus de 450.000 €                           | 40%  |

Pour les donations mobilières (somme d'argent par exemple), les donations entre « étrangers » et donc les tarifs applicables aux partenaires non cohabitants sont de 5,5% en Wallonie et de 7% à Bruxelles et en Flandre.

*\*En Région flamande, ces tarifs sont étendus aux cohabitants de fait, à condition de démontrer une cohabitation ininterrompue depuis un an au minimum. (et pas uniquement aux cohabitants légaux)*

texte Maud Vanmeerhaeghe

## 3 générations sous le même toit

Dans nombre de familles, petits et grands drames renforcent encore les liens. Pas question de se laisser tomber quand l'âge gagne du terrain. Quand grands-parents, parents et enfants vivent ensemble, on fait un pari tendresse sur l'avenir tout en s'assurant de prendre les bonnes décisions. Témoignage de deux familles solidaires et aimantes.

**“Depuis la maison, j'ai un poids en moins sur les épaules”**

SYLVIE

Sylvie Geurzen partage une maison avec ses parents et sa grand-mère

# “On a beaucoup gagné en qualité de vie”

À dix minutes à pied du centre de Vilvorde, trois générations d'une même famille ont élu domicile à la même adresse.

Au rez-de-chaussée, Nicole et Johan, récemment pensionnés. Au premier, leur fille Sylvie, 48 ans. Et au deuxième, sa grand-mère, Emilienne. Dans cette maison partagée, une nouvelle vie apaisée a commencé, avec la facilité d'être tout proches, le plaisir de se voir souvent et la satisfaction d'être chacun chez soi.

Nicole, 70 ans, n'en revient toujours pas. Depuis 3 ans, elle occupe avec son mari Johan, 50 ans de mariage en octobre, le rez-de-chaussée d'une jolie maison. Avec sa fille unique juste au-dessus et sa maman dans le studio du deuxième. Et sur ce gâteau, la vie a déposé une cerise à la saveur toute particulière pour Nicole : un jardin de 150 m<sup>2</sup> sur lequel ouvre une véranda lumineuse. Une famille de quatre chats y a aussi élu domicile. Quand il y a de la place pour trois générations, il y en a pour quatre.

« Je n'aurais jamais osé en rêver » affirme Nicole. Car l'histoire de leur installation dans leur petit coin de paradis démarre par une mauvaise nouvelle, 4 ans plus tôt. L'immeuble où le couple, leur fille et la grand-mère louent chacun un appartement est mis en vente. Ils ont 6 mois de préavis.

Ce sont des jours difficiles et des nuits sans sommeil. Retrouver 3 appartements à louer dans un même immeuble ? Ils n'y croient pas et les loyers sont devenus exorbitants. Une maison de repos pour Emilienne, qui ne peut plus vivre seule, et 2 appartements proches pour le reste de la famille ? Financièrement trop lourd. Et Nicole a fait une promesse au décès de son papa, 6 ans plus tôt : elle gardera sa maman près d'elle. Alors germe une idée lumineuse. Johan et Nicole viennent de finir leur carrière d'employés et de toucher leur assurance-groupe. Cette somme, qu'ils comptaient transmettre plus tard à leur fille unique, pourquoi ne pas l'investir tout de suite dans une maison dont elle serait propriétaire et dont ils occuperaient une partie ?

Toute la famille est emballée, à une condition : chacun devra avoir son indépendance. Sylvie et ses parents focalisent donc leurs recherches sur une maison à trois niveaux. Après 20 visites décevantes, ils trouvent la perle rare à Vilvorde. Une maison 2 façades, déjà aménagée en 3 logements séparés, proche des transports en commun. Avec un jardin – le premier de leur vie. Sylvie se souvient : « Le vendeur nous a dit : réfléchissez. J'ai dit à Papa : on va réfléchir à quoi ? Elle nous plaisait, on s'y sentait bien. On savait ce qu'on cherchait et on avait trouvé. »



Sylvie a la nue-propriété de la maison, ses parents en ont l'usufruit. « On ne sait jamais ce qui peut se passer » explique-t-elle. « Je peux rencontrer quelqu'un qui ne veut pas de mes parents, on peut être en désaccord... Comme usufruitiers, ils ne peuvent pas être mis à la porte. »

En 3 ans, la famille a reconstruit ses racines. Johan, qui avait du mal à marcher depuis un accident, a puisé dans ce nouveau départ un regain de mobilité et d'énergie, et progressivement refait tout le jardin. L'été, c'est là, entre les rosiers en fleurs et les chats qui se prélassent, qu'il attend Sylvie pour l'apéro quand elle revient du travail. Ensuite, Sylvie rentre chez elle : « Nous avons toujours été une famille très unie. Nous mangeons souvent ensemble le week-end, faisons nos courses ensemble... mais j'aime aussi être chez moi. »

« Depuis la maison, j'ai un poids en moins sur les épaules » conclut Sylvie. « Je commençais à craindre ce qui se passerait pour ma grand-mère et mes parents dans quelques années. Je suis fille unique et je n'aurais pas pu financer trois places en maison de repos. Ici, ils pourront rester chez eux, avec une aide familiale si nécessaire. Et si je veux un jour louer une partie de l'habitation à un tiers, je pourrai le faire – avec l'autorisation de la commune, car il s'agit d'une maison unifamiliale. »

Caroline Cambron a acheté une maison avec son fils et sa maman

## “On s’est fait un cadeau mutuel”

Caroline Cambron est une de ces mamans solos qui jonglent entre travail et enfants, et dont l'écoute et la bienveillance semblent inépuisables. Sa maison, elle l'a achetée avec l'aide de son fils aîné, qui s'y est installé avec son amie Justine, et de sa maman, qui y vit aussi à temps partiel depuis le décès de son mari. Une histoire de soutien mutuel et de bonheur en (re)construction que Caroline partage comme un message d'espoir pour tou(te)s les papas et mamans seul(e)s.

Début 2019, le fils aîné de Caroline, Alan, décroche son premier CDI. Il a un diplôme d'éducateur, et un rêve : devenir footballeur professionnel. Il confie à sa maman qu'il met de l'argent de côté pour acheter sa propre maison. Ils font leurs calculs : il lui faudra plus de 10 ans, si tout va bien.

À cette période, Caroline se sent un peu à l'étroit dans la maison qu'elle loue à Lessines et qu'elle occupe avec Alan (20 ans) et son amie Justine (19 ans), Anton (18 ans), Clémentine (7 ans), et sa maman Annie (73 ans). Celle-ci vit avec eux par intermittence depuis la mort de son mari, 6 ans plus tôt. « Elle avait besoin de soutien mais j'habitais Lessines et elle Bruxelles. C'était difficile pour moi de l'aider de si loin. »

Naît alors le projet d'acheter quelque chose de plus grand, ensemble. La famille ne visite qu'une seule maison, dans un autre quartier de Lessines. Et c'est la bonne. « Elle était bien agencée, avec un grand atelier transformable en loft pour Alan et Justine, une chambre pour Maman... Tout le monde s'y sentait bien. »

Caroline et Alan contractent un prêt et signent l'achat. Ils sont propriétaires pour moitié chacun. Annie, la maman de Caroline, finance les frais d'acte d'achat. « Sur papier, elle n'est pas propriétaire. Mais à mes yeux, elle l'est. Sa chambre est là, elle s'y installe régulièrement, pour quelques jours ou une semaine. Elle n'est pas encore prête à quitter définitivement Bruxelles mais, quand elle le sera, elle pourra enfin utiliser le montant de son loyer pour vivre, voyager ... »

« Souvent, quand il y a un décès, on s'éloigne. Ici, on se rejoint » constate calmement Alan. Et il confie son sentiment d'avoir de la chance : « Peu de jeunes ont déjà un chez eux à notre âge. Acheter cette maison avec ma mère, transformer l'atelier en studio, m'y installer avec Justine, c'est un projet qui compte. » Après un temps de silence, il ajoute : « Je voulais aussi faire plaisir à ma mère. Pouvoir lui offrir ça. Elle a toujours été là pour moi, elle m'a soutenu à l'école, au foot ... »

Ses mots produisent un silence ému. Caroline dit : « On s'est fait un cadeau mutuel. Mes enfants n'auront pas



d'héritage, je n'ai rien à leur laisser. Avec cette maison, qu'on pourra revendre plus tard avec une belle plus-value, ils auront quelque chose. »

Dès que le loft sera prêt, Alan et Justine auront l'intimité et l'indépendance qu'ils souhaitent. En attendant, la cohabitation demande du dialogue – mais ce n'est pas pour déplaire à Justine. Les échanges quotidiens avec sa « belle-famille » l'ont aidée à trouver sa voie, dans la décoration et l'aménagement des espaces.

Entre Caroline et sa maman, qui occupent les mêmes espaces de vie, la cohabitation est parfois plus sensible. « On a chacune notre vision de la famille et du ménage », constate Caroline. « Elle ne sait pas rester assise. Même si tout est fait, elle trouve encore à faire. Son amour, elle nous le montre à sa manière : elle frotte. »

Et Caroline de conclure : « La famille est très importante. Je ne laisserai jamais ma maman à l'abandon. Je chercherai toujours des solutions pour soutenir mes enfants – et cela vaut pour la famille mais aussi ceux qui y rentrent, comme Justine. Notre histoire avec cette maison montre que, même avec une famille nombreuse, tout est possible. »

La famille à travers les siècles : des familles nombreuses, des béguines heureuses et des hommes machos

# “Les familles subissent aujourd’hui une forte pression”

**L’émancipation semble être un fait accompli. Mais dans la pratique, il s’avère que les hommes assument toujours moins d’obligations familiales que les femmes. Et ils en paient le prix. Les divorces sont majoritairement le fait de la gent féminine, frustrée par l’inégalité des sexes au sein de la relation. Le Dr Paul Puschmann fait le point sur l’évolution de la dynamique familiale dans l’histoire.**

Les femmes ont réalisé, dans les années 1960, que vivre ne se résumait pas aux tâches ménagères. Elles ont alors progressivement troqué leur tablier contre un tailleur. Elles sont allées à l’école, ont fait carrière et ont revendiqué leur place sur le marché du travail. Les hommes ont dû s’y faire et ont aujourd’hui parfaitement accepté la situation. À l’exception du macho perdu dans la salle de réunion, tout le monde trouve aujourd’hui normal qu’une femme occupe un poste de direction. D’importantes inégalités entre les sexes subsistent néanmoins à la maison et au travail. Paul Puschmann, professeur d’histoire économique, sociale et démographique à l’Université Radboud de Nimègue, constate que les hommes devront redoubler d’efforts dans les années à venir.

## **L’émancipation de la femme a-t-elle bouleversé le schéma familial ?**

« Absolument, ce phénomène a constitué une énorme fracture dans l’histoire sociale. La vie des femmes a complètement changé. Jusqu’aux années 1960, le chemin d’une femme était plus ou moins tracé. Elle allait à l’école, travaillait pendant un certain temps et se consacrait entièrement à sa famille et à son ménage, une fois mariée. Les institutrices et les sages-femmes continuaient souvent à travailler, mais la carrière professionnelle de la grande majorité des femmes prenait fin dès qu’elles avaient dit “oui”. Dans certains secteurs, comme la fonction publique, le contrat était même automatiquement résilié dès le mariage. Les opportunités de carrière des femmes étaient donc très limitées. »



## **Cela a-t-il toujours été le cas, ou y a-t-il eu des périodes où les femmes continuaient à travailler comme les hommes ?**

« Durant la seconde moitié du XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle, on sait que l’homme était le soutien de famille. Les femmes n’étaient toutefois pas exclues de travail rémunéré avant ou après. Il était impossible pour les familles de joindre les deux bouts avec un seul revenu. Dans l’agriculture, de loin le secteur le plus important avant la révolution industrielle, le travail des femmes était crucial. Les agricultrices continuaient à s’investir dans la ferme, même après leur mariage : traite des vaches, fabrication de fromage, aide au semis, à la récolte, etc. L’intensité de leur travail dépendait toutefois de la phase de leur vie. Quand les enfants étaient encore en bas âge, leur tâche principale consistait à s’occuper d’eux, mais dès que les aînés étaient assez grands pour prendre soin des petits, la femme regagnait les champs et les étables. »

## **À partir des années 1960, les femmes ont pu faire des choix plus conscients. Elles étaient auparavant juridiquement et financièrement dépendantes de leur époux. Mettre un terme à une relation était une décision lourde de conséquences pour elles et leurs enfants. Peu de femmes envisageaient, par conséquent, ce choix. Cet obstacle n’existe plus aujourd’hui. L’initiative de divorcer vient même souvent des femmes. Pourquoi ?**

« Les femmes sont presque deux fois plus nombreuses que les hommes à prendre l’initiative de divorcer, notamment parce que les hommes tirent plus d’avantages d’un mariage que les femmes et qu’ils en sont généralement plus satisfaits. L’espérance de vie d’un homme marié est, par exemple, nettement plus élevée que celle d’un célibataire. On ne remarque que peu, voire pas d’avantages de ce genre pour les femmes. De nos jours, elles assument encore la plupart des obligations familiales, alors qu’elles ont, elles aussi, un emploi rémunéré. Le poids qui pèse sur leurs épaules est très lourd. Nous constatons que les hommes rattrapent leur retard : ils sont de plus en plus nombreux à travailler à temps partiel et passent plus d’heures à s’occuper des enfants et du ménage »

qu'il y a quelques décennies. La répartition des tâches reste néanmoins encore très inégale, ce qui entraîne une grande insatisfaction chez les femmes. »

**Mais les choses vont tout de même dans le bon sens, non ?**

« Absolument, un changement de mentalité s'opère chez la gent masculine. Il faudra cependant peut-être plusieurs générations avant d'arriver à une réelle égalité. Le gouvernement peut contribuer à faciliter et à accélérer le processus. En Scandinavie, la répartition des tâches au sein d'un couple est plus équitable et la législation joue un rôle clé à cet égard. Les hommes et les femmes ont droit à un congé parental identique. Les couples peuvent ainsi mieux répartir les obligations familiales et atténuer les répercussions négatives de la parentalité sur les perspectives professionnelles. »  
 « Aujourd'hui, nous remarquons, par ailleurs, que les familles au sein desquelles le partage des tâches est meilleur ont plus d'enfants. Le fait que la fécondité soit beaucoup plus importante dans les pays scandinaves que dans les pays méditerranéens, où règne encore une culture machiste, ne doit donc rien au hasard. En Italie et en Espagne, les hommes restent chez eux jusqu'à leur mariage, puis s'attendent à ce que leur femme continue d'endosser les tâches autrefois dévolues à leur mère. Une famille nombreuse est impensable dans ce cas de figure, car les femmes sont tout bonnement surchargées. Elles sont actives sur tous les fronts : elles ont un emploi, s'occupent des tâches ménagères et entretiennent aussi une vie sociale. Impossible donc d'élever en plus trois enfants. »

**Vous dites que la législation joue un rôle dans la dynamique familiale. En avez-vous d'autres exemples ?**

« Au Maroc, nous constatons moins de divorces que par le passé. La modification, en 2004, du droit de la famille a octroyé beaucoup plus de droits aux femmes. Jusqu'alors, il était très fréquent qu'un homme échange son épouse contre une femme plus jeune à l'âge de 40 ans (et souvent même avant). Une situation confortable pour lui parce qu'il conservait tous ses biens et avait la garde des enfants. Les femmes sont aujourd'hui mieux protégées par la loi en cas de divorce. Elles continuent de vivre dans le foyer conjugal, perçoivent une pension alimentaire et obtiennent la garde des enfants. Les hommes réfléchissent à deux fois avant de demander le divorce. On voit donc que l'émancipation de la femme entraîne une diminution du nombre de divorces. Qui plus est, les femmes sont désormais plus actives sur le marché du travail et souvent plus instruites que les hommes. Nous devons encore attendre quelques géné-

ration, mais la société évolue là aussi vers une égalité entre les hommes et les femmes. »

**Pensez-vous qu'il y aura plus de familles nombreuses à l'avenir ?**

« On croit, à tort, que les familles d'autrefois étaient toujours nombreuses. Il n'y a eu qu'une brève période au cours de laquelle les familles nombreuses d'au moins quatre enfants étaient monnaie courante. Avant la transition démographique, c'est-à-dire avant le milieu du XIXe siècle, beaucoup d'enfants naissaient dans une même famille, certes, mais nombre d'entre eux décédaient. En fin de compte, la taille moyenne des familles n'était pas beaucoup plus grande qu'elle l'est aujourd'hui. S'en est suivie une brève période qui a vu le niveau de vie augmenter. Beaucoup d'enfants naissaient encore à cette époque et la plupart d'entre eux survivaient. On a ensuite connu une nouvelle courte période propice aux familles nombreuses. Mais ce schéma familial s'est rapidement avéré économiquement non rentable. Le nombre d'enfants constituait, par ailleurs, un énorme fardeau pour les femmes. Les couples ont donc consciemment choisi d'en avoir moins. Après le baby-boom de l'après-guerre, la norme fut d'avoir deux enfants. De nos jours, on constate que de plus en plus de couples n'en veulent qu'un seul. Cette tendance va probablement se poursuivre dans les décennies à venir. »

**Les célibataires sont de plus en plus nombreux. Comment la société appréhende-t-elle ce phénomène ?**

« Si on envisage la question dans un contexte historique plus large, ce n'est pas réellement le cas. Nous n'avons observé une explosion du nombre de mariages (et donc une diminution du nombre de célibataires) que durant une période relativement courte, après la Seconde Guerre mondiale. L'Europe a pendant longtemps été caractérisée par le modèle matrimonial de l'Europe occidentale. Peu de couples se mariaient et ceux qui finissaient par s'unir le faisaient tardivement. Une partie considérable de la population est restée célibataire à vie. Et bon nombre des célibataires ont rejoint des institutions religieuses comme des monastères ou des béguinages. On dit parfois qu'ils vivaient en marge de la société à l'époque, mais ce n'était généralement pas le cas. Les femmes qui vivaient dans un béguinage, par exemple, jouissaient d'un statut. Les pères et les religieuses étaient également très respectés. Certaines personnes restaient célibataires parce qu'elles ne trouvaient pas leur moitié, d'autres n'avaient pas les moyens, mais il s'agissait souvent d'un choix délibéré. Le célibat ne concerne aujourd'hui souvent qu'une certaine phase de notre vie, ce qui constitue une différence de taille. »

**Et qu'en est-il des familles recomposées ?**

« Rien de neuf sous le soleil, ici non plus. Avant le XXe siècle, les divorces étaient rarissimes, mais la mortalité était élevée. Beaucoup de mariages prenaient fin en raison du décès de l'un des époux. Les jeunes veuves et veufs formaient donc des familles recomposées. La différence réside dans le fait qu'aujourd'hui, nous choisissons de nous retrouver dans cette situation alors que nous nous en étions remis au destin autrefois. »

**La famille est considérée comme la pierre angulaire de la société. D'où vient cette idée ?**

« La famille nucléaire existe depuis longtemps et est la forme de société dominante en Europe occidentale depuis le Moyen Âge. Au XIXe siècle, elle a pris de l'importance sous l'influence de l'Église et de l'État. L'État avait tout intérêt à ce que les gens forment des familles. Elles étaient considérées comme les molécules de la société et étaient capables de résister aux comportements socialement indésirables. L'idée sous-jacente ? Des familles stables mènent à des nations stables. À l'époque de la question sociale (la question ouvrière), le travail des femmes et des enfants était découragé, car il aurait conduit à des abus sociaux. En parallèle, le nationalisme a commencé à émerger et l'État avait de plus en plus besoin de main-d'œuvre et d'argent. Plus il y avait de familles, plus il y avait de fils. Plus il y avait de fils, plus il y avait de soldats et plus il y avait de contribuables. »

**C'est un raisonnement très cynique.**

« Absolument. L'Église avait, elle aussi, des raisons douteuses de stimuler la famille nucléaire. Les partis chrétiens ont commencé à surgir. À leurs yeux, plus il y avait d'enfants, plus il y avait de futurs partisans. »

**Notre niveau de vie est aujourd'hui élevé. Nos besoins fondamentaux sont satisfaits. Nous avons donc la liberté de nous développer personnellement. Dans quelle mesure cela affecte-t-il les familles ?**

« Nous nourrissons des attentes élevées dans la vie. De nos jours, il est normal de partir en vacances en famille deux fois par an. Résultat : la pression qui pèse sur les familles est plus forte parce que les parents doivent travailler tous les deux pour répondre aux attentes de la société. Cette pression est exacerbée par le fait que nous avons l'impression, pour la première fois depuis la Seconde Guerre mondiale, de ne plus pouvoir atteindre le niveau de vie de la génération précédente. Un climat d'incertitude règne sur le marché du travail, l'État-providence est sous pression et nous sommes inquiets pour nos pensions. »



« D'autre part, ce niveau de vie plus élevé nous permet de déléguer des tâches fastidieuses comme le nettoyage ou le repassage afin d'avoir plus de temps de qualité à consacrer à la famille. La noblesse du XVIIIe siècle fonctionnait déjà de la sorte. Dès que les gens avaient atteint un certain niveau de vie, ils commençaient à se concentrer davantage sur le bien-être moral des enfants, comme en témoignent les échanges de lettres de l'époque. Les agriculteurs, les artisans et les ouvriers étaient encore trop occupés à travailler pour nourrir leur famille ; ils ne se préoccupaient pas de cet aspect. »

**Comment envisagez-vous l'évolution future de la dynamique familiale ?**

« Je ne vois pas de revirement radical immédiat. La famille nucléaire demeurera un idéal pour beaucoup d'entre nous, mais les obligations familiales afférentes seront réparties de manière plus égale entre les sexes. Les hommes assumeront une plus grande part du ménage et des enfants, ne serait-ce que parce que la société les attend au tournant et que les femmes les y encouragent de plus en plus. Ce changement permettra de soulager la pression qui pèse sur les femmes dans la sphère privée et d'accroître encore leurs opportunités professionnelles. À terme, cette tendance contribuera à restaurer la paix au sein des ménages, de telle sorte que les relations retrouveront leur stabilité. Reste à savoir si ce progrès permettra de faire diminuer drastiquement le taux élevé de séparations, car si les horizons professionnels des femmes s'élargissent, les coûts d'opportunité d'une procédure de divorce ou de la résiliation d'un contrat de vie commune diminuent. Une chose est sûre : les relations inégales entre les sexes ont peu d'avenir en Europe. Simplement parce que les femmes ne les acceptent plus. »



## Quel avenir pour un enfant porteur d'handicap ?

Chaque jour est un combat pour les familles qui comptent un enfant fortement fragilisé. Mais demain est aussi source d'inquiétude. Comment préparer l'avenir quand les proches ne seront plus là ? Patricia est maman de 3 enfants handicapés, Cinzia a un fils atteint d'autisme. Leur courage et leur détermination forcent le respect.

texte Elodie Devillers photo Jan Crab



# “Carpe diem, mais sans faire l'autruche”

**Patricia D'Hossche ne manque pas d'énergie ! C'est qu'il en faut pour assumer un quotidien dévoué au bien-être de sa petite famille qui comporte trois enfants handicapés, tout en travaillant à mi-temps. Un véritable défi qui nécessite un sens aigu de l'organisation et une bonne dose d'optimisme.**

Patricia le reconnaît d'emblée : « Je suis très organisée et battante, c'est la seule façon de faire face à cette situation ». Dans la famille de Patricia et de son époux, la petite dernière de la fratrie s'appelle Abigaïl. Elle a 7 ans et est diagnostiquée autiste et scolarisée dans un enseignement spécialisé de type 2. Son frère, Mathias, a 17 ans. Il souffre du symptôme d'Asperger et n'a pu être véritablement diagnostiqué qu'en juin dernier. « Il n'a donc pas reçu le suivi adapté. Pourtant, au plus vite le diagnostic est posé, au mieux l'on peut le suivre. Pour Abigaïl, cela a été plus clair plus rapidement, l'autisme est plus sévère, elle ne parle toujours pas ... »

Timothée, l'aîné, est polyhandicapé de grande dépendance. Lourdemment handicapé au niveau mental, il fait des crises d'épilepsie quotidiennes, ne parle pas et n'est pas du tout autonome. Une situation lourde à porter. Bien entendu, il existe certaines aides financières publiques : une majoration au niveau des allocations familiales, la reconnaissance de Patricia comme

aidant-proche et l'obtention de titres-services à prix avantageux. Elle est aujourd'hui bien informée sur les droits octroyés aux familles avec enfants handicapés, notamment grâce aux échanges d'informations entre parents au sein de diverses associations.

### La bataille des places

Le grand problème est le manque de places dans les institutions de prise en charge. « Pour Timothée, il n'existe pas de centre de jour disponible à Bruxelles pour son niveau de handicap, il devrait passer en hébergement de nuit mais nous ne sommes pas prêts pour franchir cette étape actuellement. Pour l'instant, tant que nous le pouvons, nous l'assumons à la maison. Par contre, il y a des centres de jour disponibles en Flandre, je suis donc en train d'entamer une procédure, fastidieuse, pour pouvoir l'inscrire dans cette région », explique Patricia. S'occuper au quotidien d'un jeune fortement handicapé n'est en effet pas évident. « Les plus gros problèmes se situent par rapport au manque d'aide. Le soir, au moment du bain et de préparer le repas, mon mari doit absolument être présent : impossible de gérer à la fois Timothée et Abigaïl. Il m'arrive de demander un coup de main à Mathias, mais ce n'est pas son rôle. Si Timothée fait une crise d'épilepsie, je ne sais pas m'occuper de ma fille. Une aide-soignante ou une puéricultrice serait vraiment nécessaire. »

Cette mère de famille estime aussi qu'il manque de maisons de répit, notamment pour les autistes. Ces maisons accueillent les jeunes handicapés de manière plus occasionnelle qu'un centre de jour et offrent la possibilité de souffler quelques heures ou plus. « Là encore, la seule que j'ai trouvée est située près de Malmedy, exigeant



pas mal de trajets pour peu de temps. Un répit pourtant essentiel car cela permet de prendre quelques jours de vacances ou simplement d'aller à une cérémonie. »

#### Assurer l'avenir

Patricia avoue qu'elle n'a plus vraiment d'attente quant à l'évolution du développement de Timothée, mais elle souhaite qu'il soit heureux et bénéficie d'un certain confort. Pouvoir bénéficier d'une place dans un centre de jour lui permettrait d'avoir une vie extérieure, des interactions avec d'autres jeunes et des éducateurs, d'aller se promener... Ce serait aussi la possibilité pour les parents de ne pas devoir arrêter leur carrière, et aussi d'effectuer des activités de leur côté.

Quant à l'avenir, il se dessine sous l'aura d'un gros point d'interrogation. « C'est difficile d'avoir des souhaits spécifiques pour l'avenir de Timothée vu son état de santé dramatique, je ne sais d'ailleurs pas s'il va

vivre plus vieux que moi. Je ne me pose pas ce genre de questions... On vit au jour le jour, mais sans faire l'autruche. J'ai souscrit à une série d'assurances afin que, s'il devait nous arriver quelque chose, il ne soit pas dans l'embarras au niveau financier. J'ai une assurance décès qui prendra également en charge mes frais funéraires, une assurance-pension avec un capital supplémentaire afin de ne pas le laisser sans rien et qu'il ne soit pas confronté à des frais par rapport à nous. Il aura aussi sa pension d'handicapé. »

Patricia reconnaît qu'elle sera rassurée lorsque Timothée intégrera un centre d'hébergement. « S'il nous arrivait quelque chose, il sera chez lui et déjà pris en charge. Peut-être y songerons-nous d'ici 10 ans. Nous passerons ce cap quand nous sentirons ne plus être capables de l'assumer mais également pour que la situation ne devienne pas un poids pour son frère. Mathias me dit qu'il ne l'abandonnera jamais, et je le crois, mais il doit pouvoir vivre sa vie également ».

# “Il faudra prévoir la relève en vue du jour où nous ne serons plus là”

**Présidente d'infor-autisme et porte-parole du GAMP (Groupe d'Action dénonçant le Manque de Places pour personnes handicapées de grande dépendance), Cinzia Agoni se bat depuis des années, avec d'autres parents au sein du tissu associatif, pour pallier les problèmes rencontrés par les familles avec enfants handicapés.**

Formis ses fonctions au sein d'associations défendant les droits des personnes handicapées, Cinzia est maman de Giuliano, 34 ans, qui souffre d'un autisme sévère. Ce dernier a deux frères : Lorenzo 35 ans et Vittorio 18 ans. La pathologie de Giuliano est aujourd'hui reconnue comme handicap mais ce ne fut pas le cas d'emblée. « Il n'avait pas le même niveau de sévérité plus jeune, ce pour quoi le diagnostic a été tardif. Pourtant, on avait remarqué des différences par rapport à son frère dès l'âge d'un an mais nous avons mis cela sur le fait que nous parlons plusieurs langues à la maison (français et italien) et que Giuliano présentait un caractère différent, plus réfractaire à l'autorité. À l'époque, on ne savait pas grand-chose sur l'autisme... » En réalité, Giuliano n'a jamais été accepté à l'école, pour des motifs d'ordre disciplinaire. Cinzia a même essayé de l'inscrire dans une école à pédagogie Montessori, pour finalement fréquenter elle-même l'école et prodiguer cette méthodologie d'enseignement à son fils. À domicile, faute d'arriver à le faire intégrer dans le système scolaire. « Il a un bon niveau d'intelligence. Pourtant, on me disait qu'il n'apprendrait jamais à lire et à écrire. J'ai cependant réussi à lui enseigner ces fondamentaux. » Le diagnostic n'est tombé qu'à l'âge de 10 ans : Giuliano souffre d'un autisme sévère. En secondaire, il a pu enfin intégrer une classe spécifique pour enfants autistes mais, vu son passé scolaire chaotique – il a changé neuf fois d'école depuis la maternelle – son parcours est resté difficile.

Cinzia explique que son fils a toujours réussi à communiquer, mais mal. « Il a une mémoire visuelle exceptionnelle, il se souvient de tout ! Il a de grosses capacités dans certains domaines, même parfois au-delà de la moyenne.





Par contre, il a de grosses lacunes au niveau de la compréhension des codes sociaux, de la communication non-verbale. Par exemple, il ne perçoit pas quand quelqu'un ne souhaite pas poursuivre une conversation, il faut se montrer extrêmement clair avec lui, il a une sorte de cécité relationnelle. C'est le propre de l'autisme ». Giuliano a donc quitté l'école à 21 ans et a fréquenté un centre de jour pour personnes handicapées, mais non-spécifiquement axé sur l'autisme, ce qui ne lui convenait pas.

#### L'angoisse du futur

En somme, Giuliano se débrouille mais il ne peut pas vivre seul car il ne sait pas gérer le quotidien. Depuis deux ans, il vit durant la semaine dans une résidence avec hébergement spécifique pour les jeunes autistes. Situé en Flandre près de Ninove, le centre possède une véritable expertise par rapport à ce type de handicap et offre un programme individuel adapté à chaque patient. « Nous avons commencé à chercher un centre alors qu'il avait 26 ans. Lorsqu'une place s'est libérée, nous n'étions pas vraiment préparés à le laisser partir mais nous avons accepté cette opportunité. » Intégrer ce type de centre constitue également un gage de sécurité pour l'avenir. « Il est dans un centre avec des jeunes de son

âge. Ils vont donc, à priori, vieillir ensemble. Sauf s'ils développent des pathologies de vieillesse et doivent être orientés vers une maison de repos. » Il existe des maisons de repos spécialisées pour personnes handicapées mais, là encore, le manque de places est important. Un véritable problème supplémentaire puisque les patients handicapés (sauf peut-être les polyhandicapés) possèdent aujourd'hui la même espérance de vie que tout le monde, ce qui n'était pas le cas auparavant. Une problématique qui risque de s'accroître, avec de nouveaux défis face aux autistes vieillissants.

« D'une façon générale, les parents d'enfants handicapés éprouvent une grande angoisse face à l'avenir. Giuliano m'a dit un jour qu'il voulait mourir avant moi ! Cela fait un peu froid dans le dos... Il est aujourd'hui sous notre tutelle mais il faudra prévoir la relève en vue du jour où nous ne serons plus là. Nous en parlons en famille et je pense que nous pourrions compter sur notre fils aîné. » Du côté financier, les parents de Giuliano ont accumulé un petit patrimoine dont il héritera. Son allocation en sus, il devrait être à l'abri du besoin.

[www.inforautisme.be](http://www.inforautisme.be) / [www.gamp.be](http://www.gamp.be)

# Trois questions (et réponses) sur l'avenir de votre enfant fragilisé

## 1. Mon enfant aura-t-il les moyens de subvenir à ses besoins plus tard ? Comment s'en assurer ?

### Réponse : Donnez ou léguiez à un tiers, avec charge.

Vous craignez que votre enfant ne puisse subvenir à ses besoins ? Vous pouvez rédiger un testament ou faire une donation au profit d'un tiers. Vous y attachez alors une « charge », qui consiste en un versement périodique, une rente viagère à verser à votre enfant, une obligation de l'entretenir, le soigner, le loger... En tant que parent, vous devez également considérer l'impact de ce type de donation ou de legs sur les prestations de sécurité sociale de votre enfant. Il est, en effet, possible que la rente soit considérée comme un revenu et puisse dès lors impacter les conditions d'octroi de ses prestations de sécurité sociale. Le cas échéant, vous devez peser le pour et le contre... Le tiers peut également être un fonds ou une fondation. Il convient, dès lors, de s'informer à l'avance de la meilleure façon de procéder.

### Ou laissez plus...

Est-il possible de laisser plus (via une donation ou un testament) à un seul enfant ? Oui, pour autant que chaque enfant reçoive son héritage « minimum » (sa part réservataire). Des débats pourraient faire rage si la part minimale de vos enfants était affectée. Les enfants « défavorisés » pourraient alors revendiquer leur part. Cette incertitude peut faire obstacle à votre décision, en tant que parent. Dans ce cas, faites appel à un notaire.

### Et évitez toute discussion avec vos autres enfants.

Pensez à un pacte successoral :

- Soit un pacte successoral ponctuel dans le cadre duquel les frères et sœurs de votre enfant majeur fragilisé acceptent formellement la diminution de leur héritage minimum au profit de leur frère ou sœur handicapé(e).
- Soit un pacte successoral global (pacte familial) dans le cadre duquel vous, en tant que parent, examinez les avan-

tages que vous avez déjà accordés à votre enfant fragilisé, à la lumière de certaines donations (futures) aux autres enfants. Grâce au pacte successoral global, toute la famille peut s'accorder sur le fait qu'un équilibre a été respecté, tenant comptes des avantages consentis à chacun, afin que ce ne soit pas remis en cause lors de votre décès.

## 2. Qui se chargera de notre enfant fragilisé après notre décès ?

### Réponse : faites appel à un tiers ou mettez en place une structure externe.

- Votre enfant fragilisé possède toutes ses aptitudes mentales, mais est physiquement limité (ce qui complique les déplacements, par exemple) ? Vous pouvez faire établir un mandat de protection extrajudiciaire. Avec ce type d'acte notarié, votre enfant fragilisé pourra donner lui-même certaines directives sur la gestion de son patrimoine au moyen d'un mandat.
- Le majeur est incapable de faire valoir ses propres intérêts ? Vous pouvez alors travailler avec un administrateur. Sur ordre du juge de paix, l'administrateur prend en charge les dépenses de votre enfant, perçoit des revenus, conclut des contrats, aide à trouver une résidence convenable...
- Vous possédez un patrimoine important ? Vous pouvez alors fonder une société simple, en votre qualité de parent. Cette structure permet de mobiliser une partie de votre patrimoine pour subvenir aux besoins de votre enfant.

## 3. Lorsque notre enfant décèdera, que deviendra le patrimoine que nous lui avons laissé ?

### Réponse : prenez vos propres dispositions pour déterminer où ira votre patrimoine.

Il se peut que votre enfant n'ait jamais de descendants à qui léguer son patrimoine. Après son décès, ses biens peuvent être laissés à des membres de la famille éloignée. Ce n'est peut-être pas ce que vous souhaitez. Optez alors pour un « legs de residuo » dans votre testament. En tant que parent, vous disposerez de vos biens deux fois : ils reviendront, en premier lieu, à votre enfant fragilisé. Mais vous devez également indiquer qui recevra la partie restante du legs lorsque votre enfant ne sera plus là. Le « deuxième » bénéficiaire désigné peut être un membre de la famille (un frère ou une sœur, par exemple), mais aussi une institution ou une organisation. Si le second bénéficiaire est un frère ou une sœur, ce dernier ne sera pas imposé au taux « frère ou sœur », mais au taux réduit « en ligne directe », plus avantageux. Vous préférez faire une donation ? Optez pour une « donation de residuo ». Dans ce cas, il conviendra de payer des droits de donation et pas de succession.

texte Dirk Remmerie

# Succession sans héritiers proches : à qui et comment ?

Pour certaines personnes isolées, sans famille directe, la question se pose quant au devenir de leur patrimoine. Donner à un ami ou un voisin attentionné ? Se dire sans autre remords « Adviene que pourra », pour un héritage alors destiné à des membres de la famille éloignés ? Faire un legs à une association selon son cœur ? Autant se poser la question quand il est encore temps... Réponses avec le notaire Sébastien Dupuis.

## Succession sans héritiers proches

Donation, legs, legs en duo. Il existe plusieurs solutions pour les personnes isolées hésitant sur les décisions à prendre quant à leur succession. Sans famille proche, il est bienvenu de s'interroger à temps pour qu'un patrimoine ne soit pas dispersé. Et toute volonté peut être prise en considération. Un RDV avec un notaire s'impose.

### Rencontrez-vous souvent des personnes ne sachant pas que faire de leur patrimoine ?

« Il est fréquent de se retrouver face à des gens en situation d'isolement ayant constitué un patrimoine certain, plus important que s'ils avaient eu un ou des enfants à charge. Nous pouvons rencontrer plusieurs cas de figure. Des personnes isolées qui promettent à leur entourage une partie de leur patrimoine en échange de soins et d'attention. Mais il arrive qu'il n'en soit rien et que les bénéficiaires éconduits nous appellent, étonnés de ne pas se trouver sur le testament. Une situation délicate. D'autres personnes feront un legs à une association. L'être humain est divers et complexe, tout dépend de ses relations avec son entourage et de sa volonté. Certains se méfient des associations et ne veulent rien entendre. « Après moi les mouches, les autres n'ont qu'à se débrouiller ! » D'autres ne supportent pas l'idée de verser un euro de plus au Trésor public et prennent leurs dispositions, soucieux de savoir qui profitera de leur patrimoine. Les testaments sont aussi variés qu'il n'y a de caractères dans l'humanité. »

### La liberté de chacun se trouve fortement accrue avec la récente réforme des successions.

« En effet, vous pouvez désormais léguer à qui vous voulez, avec une part minimale obligatoire pour les enfants, la

moitié de la succession devant être divisée entre leur nombre. Avant, les parents avaient aussi droit à une part réservataire, aujourd'hui ce n'est plus le cas, du coup, pour toute personne n'ayant pas d'enfants, ce dernier frein à la liberté est levé. Une liberté qui en fait paniquer certains quant aux bénéficiaires de leur succession. Sans dispositions, qui va hériter ? Des frères et sœurs à qui on ne parle plus, des neveux et nièces indifférents... Souvent alors, la personne ne désire pas qu'ils héritent. Le notaire se doit aussi de respecter toute décision, même si elle a des conséquences fiscales désastreuses pour des bénéficiaires désignés qui devraient payer des droits de succession astronomiques. Le notaire est là pour conseiller et mettre des solutions en place, par exemple un legs en duo qui permet de léguer son patrimoine à une association, à charge pour celle-ci de verser un montant net de frais et de droits de succession à des personnes déterminées, membres de la famille ou non, et qui permet également de bénéficier d'une fiscalité avantageuse. »

### Le legs en duo séduit-il la majorité des personnes isolées ?

« Cela dépend beaucoup de l'âge de l'intéressé. La formule paraît trop compliquée pour certaines personnes, elles se sentent incapables de choisir une association. Mais d'autres

sont très soulagées d'apprendre qu'il existe ce type de solution et se renseignent. On leur conseille de choisir une association avec un but social proche de leur sensibilité et de leurs centres d'intérêt. Encore faut-il s'assurer du patrimoine qui restera réellement au moment du décès. Si on lègue des montants précis ou des pourcentages, il faut que la somme soit suffisante pour intéresser l'association désignée. J'ai pu constater que, souvent, les associations de protection des animaux ont la préférence de nombreuses de personnes âgées seules. Il arrive que ces personnes, soucieuses du bien-être de leurs animaux de compagnie, parfois seule source de joie, stipulent à l'association choisie qu'elle se doit de s'occuper de leurs animaux après leur départ. Une façon de léguer, en quelque sorte, une part d'héritage à son chien ou à son chat. »

## “Les testaments sont aussi variés qu'il n'y a de caractères dans l'humanité.”

### Comment conseiller sans influencer ?

« Notre rôle est de déterminer avec la personne quel est son « but social », s'il y en a plusieurs, quelles sont les associations prioritaires et les montants qu'elle désire léguer, et surtout d'assurer la sécurisation du testament. C'est très bien de léguer sa fortune à une petite association de quartier mais celle-ci existera-t-elle toujours au moment du décès ? Ne faut-il pas s'assurer de sa solidité et de sa pérennité ? Autant de questions que nous abordons. Pour ma part, je propose d'inscrire l'association initialement désignée mais de prévoir une autre association « de secours », avec un rayonnement plus important si jamais la première n'existait plus au moment du décès. Toute volonté peut être stipulée dans un testament. »

### Qu'en est-il de la donation faite par une personne, donc de son vivant, à autrui qui n'est pas un héritier proche ?

« Cela existe bien sûr. J'ai régulièrement le cas de donation de sommes d'argent ou d'immeuble à une personne de l'entourage. Le rôle du notaire est alors de baliser cette donation. Par exemple, en stipulant que la personne bénéficiaire s'engage à bien s'occuper du donateur, ou qu'une somme sera prélevée de la donation si le donateur se retrouve en état de besoin. La donation ne doit jamais être un cadeau empoisonné, ni pour celui qui donne, ni pour celui qui reçoit. »



### Quel souvenir avez-vous d'une demande déroutante ou amusante ?

« Je connais le cas d'une dame follement attachée à son cheval qui veut, sachant son départ proche, lui léguer de l'argent. Ce qui est impossible en Belgique, un animal étant considéré, juridiquement, comme une chose. Elle va donc faire un legs à une association de protection des animaux, qui prendra en charge le cheval, et une somme déterminée sera allouée pour les soins de l'animal. »

Autre anecdote amusante : celle d'une dame qui changeait de testament à chaque fois qu'elle changeait de femme de ménage, et elle en changeait souvent ! Tout le monde s'en amusait beaucoup à l'étude dès que cette personne arrivait. »

## Doit-on accepter tous les héritages ?

# Trois options s'offrent à vous

Certains préfèrent voir s'éloigner les héritages plutôt que les voir arriver. Vous ne recevez pas toujours un bien ou de l'argent, mais parfois des dettes. Vous n'êtes heureusement pas tenu d'accepter tous les héritages. Coup d'œil sur les trois options qui s'offrent à vous : devez-vous accepter un héritage ?

### 1. Absolument : acceptation pure et simple

Il n'y a, en principe, aucune raison de refuser un héritage digne de confiance. Gardez cependant à l'esprit que si vous acceptez la succession sans réserve, vous dites oui à tout, y compris aux dettes. Si ces dernières sont supérieures à l'actif disponible, vous êtes tenu, en tant qu'héritier, de les épouger.

L'acceptation d'un héritage peut être expresse ou tacite. Attention : c'est précisément cet aspect tacite qui comporte des risques. Si, en tant qu'héritier, vous videz la maison du testateur ou retirez de l'argent de son compte, votre geste peut être interprété comme une acceptation de l'héritage. Même s'il y a des dettes.

### 2. Oui, mais : acceptation sous bénéficiaire d'inventaire

Tous les héritages ne sont pas forcément en votre faveur. Si vous avez un doute sur le fait que le vôtre pourrait s'accompagner de dettes, demandez à un notaire d'établir un inventaire qui répertorie les actifs et les dettes du défunt. En l'acceptant, vous assumez non seulement les actifs, mais aussi les dettes.

Important à savoir : dans ce cas, les dettes ne peuvent jamais dépasser le montant dont vous héritez. Dans le pire des cas, vous n'obtenez donc rien. En tant qu'héri-

tier, vous payez des droits de succession sur ce qui reste après le règlement des éventuelles dettes.

### 3. Non merci : renonciation

Vous êtes parfaitement sûr que les dettes sont supérieures aux actifs ? Mieux vaut refuser l'héritage. Vous n'héritez de rien et ne devez donc payer aucun droit de succession ni aucune dette. Comme l'acceptation sous bénéficiaire d'inventaire, la renonciation se fait auprès d'un notaire.

Vous ne pouvez pas revenir sur l'acceptation (avec ou sans inventaire) ni sur le refus d'une succession. Assurez-vous de faire un choix conscient et étayé, et d'être toujours assisté par un notaire.

**BON A SAVOIR:** La renonciation à une succession devant un notaire est gratuite pour autant que l'actif net de la succession n'excède pas 5.000 €. A cet égard, vous devez déclarer sur l'honneur dans l'acte qu'à votre connaissance, l'actif-net ne dépasse pas 5.000 €.

Vous ne devrez dès lors pas payer les droits d'enregistrement et les honoraires sur l'acte authentique reprenant la déclaration de renonciation.

Attention, cette gratuité ne couvre pas les démarches supplémentaires requises selon les besoins de votre dossier, qui peuvent entraîner des frais supplémentaires. En effet, des frais de recherches et vérifications supplémentaires sont parfois nécessaires. Renseignez-vous au préalable auprès du notaire.

texte Maud Vanmeerhaeghe

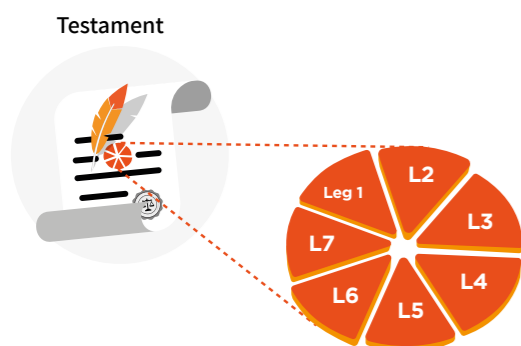


# TRANSMETTRE SON PATRIMOINE AUX GÉNÉRATIONS SUIVANTES

Des (grands-)parents aux (petits-)enfants

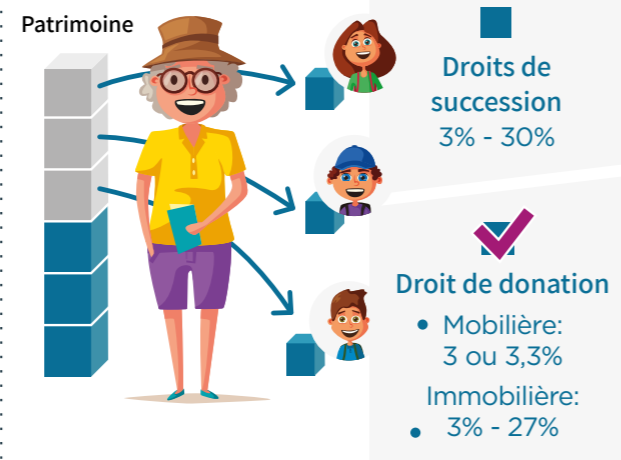
## 1. Le testament "divide et impera"

→ Répartit le patrimoine à léguer en petites parts (par petit-enfant) en désignant un grand nombre d'héritiers.



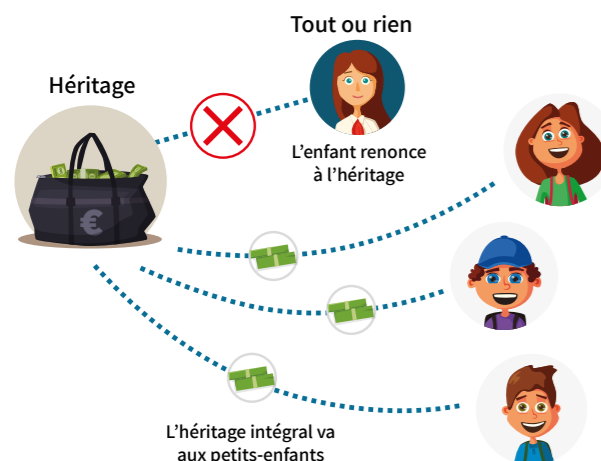
## 2. La donation

→ Réduit le patrimoine à léguer



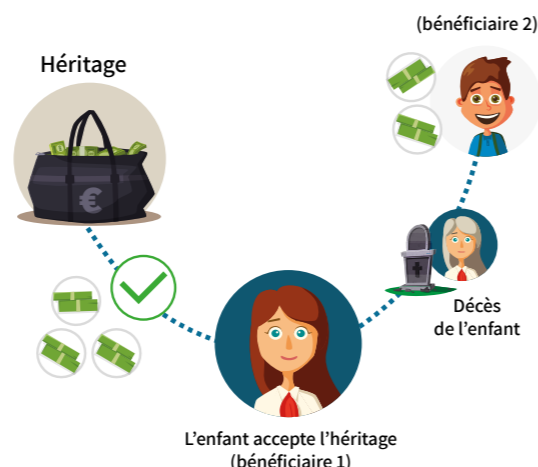
## 3. Le saut de génération volontaire

→ Permet de renoncer à sa succession au profit de ses enfants



## 4. Le legs ou la donation « de residuo »

→ Répartit le patrimoine à léguer successivement à deux bénéficiaires



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

# Cinq malentendus au sujet de la donation à vos enfants

**Tout le monde a déjà entendu dire qu'une donation était plus avantageuse qu'un héritage. Mais sommes-nous réellement informés des possibilités qu'elle offre aux enfants? Puis-je tout donner à mes enfants sans limite? Qu'en est-il si mon fils décide d'utiliser tout l'argent que je lui ai donné pour acheter une Ferrari? Tordons le cou à cinq idées reçues sur la donation aux enfants.**

### 1. Si je venais à décéder dans les trois ans qui suivent ma donation, mon enfant devra encore payer les droits de succession.

Pas toujours. En cas de donation de biens meubles, si vous payez des droits de donation, le problème est réglé: il n'y aura pas de droits de succession à payer par la suite sur les biens donnés, même si vous décédez dans les trois ans. Les taux des droits de donation sur les meubles sont fixes (entre 3% et 7% selon les régions), quelque soit le montant de votre donation. Par contre, si vous ne payez pas les droits de donation sur le bien meuble que vous avez donné, vos enfants devront dans ce cas assumer des droits de succession si vous décédez dans les 3 ans qui suivent la donation.

Dans le cas d'une donation immobilière, vous êtes systématiquement obligés de payer des droits de dona-

tion. Les taux des droits de donation sur les immeubles sont progressifs, ils augmentent par tranche (plus le montant de votre donation est élevé, plus les droits de donation seront élevés). Toutefois, même si vous avez payé les droits de donation, le délai de 3 ans a une importance: si vous mourez dans les trois ans qui suivent votre donation, la valeur de votre donation immobilière sera prise en compte pour calculer le montant des droits de succession (sauf à Bruxelles, où cette règle a été supprimée). La base imposable s'en trouvera augmentée. Si vous vous retrouvez dans une tranche d'imposition plus élevée, les droits de succession dus augmenteront également.

### 2. Je peux faire don de mes biens à mes enfants sans restriction.

Tout le monde peut faire une donation de son vivant, mais elle doit respecter certaines limites. Vos enfants ont toujours droit à un héritage minimum appelé «part réservataire». Quelle que soit la taille de votre famille, cette part représente toujours la moitié de votre patrimoine. Le reste de votre capital est la «quotité disponible». Comme son nom l'indique, c'est la partie dont vous disposez librement et que vous pouvez donner. Une fraction de votre patrimoine peut donc faire l'objet d'une donation, à condition de respecter la part réservataire de vos enfants.

### 3. Si je donne à mes enfants, je cours le risque qu'ils gaspillent mon argent.

L'une des principales raisons de ne pas faire de donation est la crainte que vos enfants dépensent votre argent à tort et à travers. Évitez cette situation et soumettez votre donation à des conditions. Faites, par exemple, don de votre maison avec une interdiction de l'aliéner ou décidez que le montant de la donation ne peut servir qu'à l'achat d'une habitation. Attention, ce type d'interdiction doit toujours être limitée dans le temps et doit servir un intérêt légitime.

### 4. Une donation à ma fille mariée est aussi une donation à sa belle-famille.

Vous pouvez ajouter certaines clauses à votre donation pour vous assurer que votre argent ne tombe pas entre les mains de votre belle-famille. En principe, les donations reviennent toujours au patrimoine propre de votre enfant (sauf si le couple est marié sous le régime de la communauté universelle, mais c'est très exceptionnel). Votre fille peut cependant choisir d'apporter le bien à la «communauté» dans le cas où elle voudrait vivre avec son conjoint dans la maison que vous lui avez donnée, par exemple. Ce choix peut néanmoins poser des problèmes pratiques en cas de divorce. En tant que donateur, vous pouvez donc décider de faire une donation à votre fille et d'y ajouter une clause selon laquelle le bien doit lui rester propre, sans qu'elle puisse y changer quoi que ce soit.

### 5. Si je fais une donation à l'un de mes enfants, je désavantage les autres.

Ce n'est heureusement pas tout à fait exact. En tant que donateur, vous avez le choix d'effectuer votre donation comme une «avance sur héritage». Votre enfant la reçoit donc de votre vivant, mais elle sera décomptée de son héritage par la suite. Si vous souhaitez avantager un de vos enfants par rapport à un autre, optez pour une donation «hors part successorale». Dans ce cas, la donation ne sera pas imputée sur l'héritage de votre enfant. Si vous ne précisez rien, la donation sera, en principe, considérée comme une avance sur héritage. Notez toutefois que les donations sous réserve d'usufruit ou à charge de rente viagère sont supposées être «hors part successorale». Dans ce cas, votre notaire doit donc explicitement mentionner qu'il s'agit d'une donation en avance sur héritage, si c'est votre souhait.

texte Maud Vanmeerhaeghe



Que souhaitez-vous transmettre ? Quelle trace voulez-vous laisser ? Quelles sont les valeurs qui vous habitent et vous semblent essentielles ? Nota Bene a demandé à **Typh Barrow** de partager un peu de son intimité.

# “J’ai cerné ma mission de vie”

Il a fallu du temps à cette artiste sensible et généreuse pour tracer sa route mais son ascension est éclatante. Pas un concert qui n’affiche complet. Ses chansons tour à tour percutantes ou empreintes de nostalgie ont su toucher un public qui la suit et l’ovationne. Car Typh Barrow se donne sans compter sur scène, ses fans ne s’y trompent pas. Volontaire mais pudique, la jeune femme sait ce qu’elle doit au travail mais aussi à ses parents, soutiens précieux. Il semble bien loin le temps où d’aucuns la décourageaient et critiquaient cette voix androgyne, si appréciée aujourd’hui.

texte Gilda Benjamin photo Jan Crab

## CARTE D’IDENTITÉ



Née à Bruxelles, Tiffany Baworowski a eu une formation classique dès son plus jeune âge, solfège et piano. Passionnée de jazz et de soul, elle rentre au Conservatoire de Bruxelles tout en menant de front des études de droit.

Elle sort un premier double EP « Time » et « Visions » en 2014 et multiplie les scènes. Son nom circule, le bouche-à-oreille est des plus enthousiaste. Son premier album « Raw » en 2018, rapidement Disque d’or, l’installe définitivement comme l’une de nos plus belles voix. Auteur-compositeur-interprète, la jeune femme multiplie les concerts sold out depuis un an.

Coach à la dernière édition de The Voice, elle a su montrer tout son sens du partage et sa précieuse expérience. Typh Barrow poursuit sa tournée et prépare son prochain album.



## Vos parents ont-ils éveillé votre passion pour la musique ?

Il est vrai que l'environnement familial influence énormément le terrain musical dans lequel on grandit. Pour tant ma maman n'est pas du tout musicienne et mon papa, s'il a fait 10 ans de violon durant son enfance, l'a par la suite abandonné. Mais, très mélomane, il déterminait l'ambiance musicale qui régnait à la maison. Nous avons donc écouté beaucoup de blues, de jazz, de soul, de rock. Mes parents désiraient inclure la musique dans notre éducation et ont demandé, à tous leurs enfants, de quel instrument nous voulions jouer. Et non pas SI nous voulions jouer ! Intuitivement, j'ai choisi le piano. C'est donc bien grâce à mes parents si je me suis formée à la musique, avec une maman qui courait dans tous les sens pour conduire ses trois enfants à toutes nos activités extra-scolaires. Je leur suis très reconnaissante.

## Quelle a été votre première émotion musicale ?

J'ai un souvenir très précis de la musique qu'on passait dans la voiture durant nos voyages en Espagne ou en Provence, ce qui occupait nos longues heures de route. Nous adorions le disque d'Eric Clapton « MTV Unplugged » et le fameux « Hôtel California » des Eagles. Par la suite, mon grand frère, dont je suis proche en âge, m'a aussi influencée en écoutant pas mal de hip-hop et de rap. Mais j'étais également friande des hits pop qui passaient à la radio. Seule la chanson française était beaucoup moins présente. Le seul album francophone que j'écoutais en boucle était celui de Céline Dion « D'eux ». Je m'y suis bien cassé la voix, et les tympanes de mes proches ! C'était mon album de chevet, avec « Bad » de Michael Jackson.

## D'où vous vient votre volonté farouche ?

Je parlerais plutôt de volonté naturelle et intuitive. J'ai rencontré beaucoup d'obstacles mais j'ai poursuivi. J'avais cerné ma mission de vie. Malgré les difficultés, on avance sans se poser de questions. Je n'ai jamais envisagé de faire autre chose. Mes parents m'ont soutenue tout en étant prudents. Avant de passer mes examens au Conservatoire, ma maman m'a demandé si j'avais un Plan B. Dans l'absolu, je n'en avais pas mais j'ai tout de même mené de front des études de droit. Je n'aimais pas particulièrement cette matière mais j'ai vraiment apprécié la vie universitaire. Pourtant, j'avais l'impression d'être une imposture parmi ces étudiants si investis alors que ma vocation était ailleurs. Cela me changeait du Conservatoire où il n'y avait pas vraiment de vie estudiantine et où je côtoyais des gens de tous les âges. D'autant que le jazz est plutôt un milieu de mecs qui, pour beaucoup, passaient leurs nuits dans les clubs à jouer et improviser. Moi j'avais 18 ans... J'y ai, cepen-



... dant, vécu des moments impressionnants et privilégiés. Mais j'ai surtout eu la chance d'y rencontrer mes musiciens, qui sont toujours à mes côtés aujourd'hui.

## Comment expliquez-vous cette détermination qui est en vous ?

Mes parents sont des passionnés qui n'ont jamais économisé leur temps et leur énergie, mon père étant architecte et ma mère, professeur. Ils ont dû me transmettre ce gène du déterminisme ! Ce sont deux forces de la nature, avec un parcours totalement différent. Ma maman est issue d'une grande famille très unie alors que mon père était quasi orphelin. Il est arrivé seul en Belgique, a appris le français, s'est construit une vie. Plusieurs fois, j'ai eu envie d'abandonner le piano. Mais il m'a forcée à ne rien lâcher. Si, à l'époque, je l'ai ressenti comme une obligation, je me rends compte à quel point il m'a rendu un fier service.

J'ai commencé à jouer dans les piano-bars vers l'âge de 15 ans. Je pense parfois à cette phrase de Brel « Il n'y a pas de talent, il n'y a que de l'envie ». Je ne pense pas que j'avais un réel talent à l'époque mais j'avais une envie féroce de jouer, c'était mon truc ! J'étais assez imperméable aux compliments, mais très attentive aux critiques.

## Vous sentez-vous enfin légitime aujourd'hui ?

Ce qui me touche le plus c'est l'amour du public, quand les gens viennent se confier, me relater un événement ou une émotion en rapport avec ma musique. Là, je me sens à ma place. J'ai du mal à exprimer réellement ce sentiment. Je n'ai pas la prétention de penser que je fais du bien aux gens. Mais leurs témoignages d'affection m'apportent énormément. Ce n'est qu'après coup que je réalise combien ma musique et mes textes peuvent émouvoir certains.

## L'écriture vous permet-elle de trouver des réponses ?

Si pas des réponses, un certain soulagement. J'arrive à exorciser certaines choses douloureuses. Je ne me suis jamais freinée dans mes textes comme dans ma musique, ce qui a pu dérouter à mes débuts car on ne pouvait pas vraiment me cataloguer dans un seul style. Je me laisse les portes ouvertes. Et de toute façon, j'ai un filtre imparable qui est François Leboutte, mon manager. Comme j'ai une entière confiance en lui, je m'autorise le maximum dès le départ. En tant que directeur artistique du projet, il est une sorte de baromètre. Quand j'ai participé à The Voice, j'ai réalisé la chance énorme que j'avais d'être entourée de personnes compétentes et bienveillantes sur lesquelles je peux entièrement me reposer. Ce n'est pas le cas de tous les artistes.

## Comment avez-vous construit votre image d'artiste ?

Il s'agit d'un processus assez naturel qui s'est élaboré par phases. Si je porte aujourd'hui des tenues très colorées, j'ai connu ma période noir et blanc. Je me suis beaucoup protégée au début, j'avais endossé une carapace qui pouvait être perçue comme de la froideur ou de la prétention. J'ai appris à m'ouvrir davantage. L'exercice imparable est de se regarder et de s'écouter. Un exercice compliqué mais nécessaire.

## Avez-vous une envie de transmettre ?

Je ne me perçois pas comme une messagère mais j'ai besoin de donner des émotions, de rendre ce que je reçois. Une énergie incroyable circule entre moi, mes musiciens et le public. Plus on reçoit, plus on a envie de donner. Un concert est un moment d'une intensité incomparable dont on sort à la fois épuisé et gonflé à bloc.

## Comment se protéger ?

Le fait que le projet ait pris du temps à grandir a été très bénéfique car il y a de quoi se brûler les ailes assez vite. Mon entourage familial et mes amis représentent des piliers solides. Pourtant, au début, je ressentais une faim de quelque chose d'indéfinissable, un manque que je compensais par la nourriture, en me jetant sur mon frigo. Après un concert et cette vague d'amour immense, suit le vide quand on rentre à la maison. On peut facilement tomber dans des extrêmes. Je me suis tournée vers des solutions douces comme le yoga, la méditation, la lecture.

## Ce qui ne vous empêche pas d'être adepte de sports extrêmes. Existe-t-il une autre Typh Barrow que le public ne soupçonne pas ?

Moi-même je ne comprends pas encore toutes les facettes de ma personnalité. J'ai un côté très mec mais aussi très féminin, doux et explosif... Je pense que plus il y a de la lumière, plus il y a de l'ombre. Mon goût

pour les sports extrêmes représentait une façon de me prouver des choses, de repousser sans cesse mes limites. Aujourd'hui, il n'y a plus que le plaisir. Et je n'ai pas du tout l'impression de frôler la mort à chaque expérience car j'ai une totale confiance en la vie. Sauter à l'élastique, en parachute, nager avec des baleines à Madagascar, j'essaye tout. Mais je peux tout aussi bien grimper en haut d'une nacelle au Forum de Liège pour faire comme le machiniste des lumières, juste parce que ça a l'air trop cool ! Rien ne freine mes ardeurs téméraires, au grand désespoir de mon manager.

## En étant coach à The Voice, aviez-vous envie de transmettre votre expérience à de jeunes artistes ?

J'étais persuadée d'apprendre beaucoup mais je m'inquiétais de savoir si j'allais pouvoir leur apporter quelque chose. Ce fut une belle expérience. Je ne me sentais pas comme un membre du jury mais comme un accompagnateur. Je tenais à respecter chaque talent, à incarner un coach bienveillant. Leur promettre que je respecterai leur intégrité et leur univers était la moindre des choses car c'est ce que je désirais plus que tout à mes débuts.

## Vous êtes une artiste engagée, notamment auprès des Amis de l'Institut Bordet et de SOS Faim.

Des causes qui me touchent profondément. Comme nous sommes très sollicités, je n'ai pas envie d'accepter tout et n'importe quoi. Je veux pouvoir m'impliquer pleinement. Quand je suis marraine d'une association, je veux l'être à 100 %.

Typh Barrow sera le 2 mai 2020 au Palais des Beaux Arts de Charleroi, les 8 et 9 mai au Forum de Liège et le 15 mai au Cirque Royal à Bruxelles. Toutes les autres dates sur [www.typhbarrowlive.be](http://www.typhbarrowlive.be)

“Plus il y a de la lumière, plus il y a de l'ombre.”

## 5 OBJETS COUPS DE COEUR

### Mes bagues tête de mort

Elles me rappellent « l'impermanence » des choses, il faut profiter de l'instant présent. Elles ne me quittent jamais sur scène et je ne les porte que quand je suis Typh Barrow. Elles n'ont rien à voir avec une quelconque attirance pour la mort mais me permettent plutôt de surmonter certaines angoisses par rapport à la fin. « Rien ne dure, pas même les emmerdes » ... Il faut faire face aux événements avec légèreté.

### Le tourne-disque

Le vieux tourne-disque de mon papa qui pèse 3 tonnes ! Il m'a fascinée toute mon enfance. Comme je n'avais pas le droit d'y toucher, j'ai profité un jour de son absence pour farfouiller dans ses vinyles et essayer de faire fonctionner l'appareil. J'ai découvert « Hotter Than July » de Stevie Wonder. Une telle révélation que je me suis dit « C'est ça que je veux faire ». Toute à mon exaltation, j'ai cassé le bras du tourne-disque et me suis vue interdite de l'utiliser à nouveau. Mais je m'y remettait en cachette. J'ai désormais mon propre appareil chez moi et ai emporté la moitié de la collection des vinyles de mon père.

### Mes chaussures

J'ai toujours aimé les chaussures à talon, j'y vois une affirmation de ma féminité, alors que j'ai été un garçon manqué assez longtemps. Une façon de conjurer l'époque où, à cause de ma voix, certains m'appelaient « monsieur » ! Les porter me donne confiance en moi avant de rentrer sur scène. Je prends quelques centimètres, je me donne de la hauteur. Je trouve très festif le fait de porter des talons hauts, et chaque concert est comme une grande fête à mes yeux.

### La photo

Il s'agit de mes neveux, mes petits bonheurs absolus, le plus jeune est mon filleul. J'essaie de vivre des moments privilégiés avec eux, je suis très touchée parce qu'ils dégagent et me donnent. Cette photo est accrochée devant mon lit, je m'endors avec leur regard espiègle. J'ai le sens de la famille et mes parents ont su nous transmettre cette valeur.

### Le livre « L'âme du monde » de Frédéric Lenoir

Je l'ai reçu de ma voisine, elle me l'a déposé sur mon palier dans un moment de fragilité. Je ne connaissais pas cet auteur. Sept sages, des quatre coins du monde et venant de religions et d'univers différents, sont amenés à se réunir au sommet d'une montagne afin de transmettre les préceptes de la sagesse universelle à deux adolescents. Cette fable magnifique touche au cœur et à l'intelligence. Un petit traité de vie que j'offre dès que je peux et que je relis souvent.







texte Dirk Remmerie photo Thomas De Boever

**Wouter Torfs :**  
Meilleur employeur  
de Belgique et d'Europe

**“Comme disait ma  
grand-mère : de  
gentilles paroles  
sont deux fois plus  
efficaces que des  
méchantes”**

Wouter Torfs, CEO de la chaîne de magasins de chaussures du même nom, la plus grande du pays, a toutes les raisons d'être sur un petit nuage : l'enseigne Torfs a déjà été élue « meilleur employeur de Belgique » à dix reprises. Cette année s'est ajouté à cela le prestigieux titre de « meilleur employeur d'Europe ».

Encore une récompense et Torfs devra investir dans une nouvelle étagère pour pouvoir toutes les exposer au siège situé à Saint-Nicolas. « Rassurez-vous », réagit Wouter Torfs à notre spéculation certes assez futile, « l'année prochaine, nous ne serons plus candidats. Non par manque de place, mais parce qu'une telle compétition engendre à chaque fois pas mal de pression et requiert beaucoup d'énergie de la part de l'organisation. »



### Quels atouts sont nécessaires pour devenir « meilleur employeur » ?

Wouter Torfs : « Ce qui rend cette récompense aussi spéciale à mes yeux, c'est qu'elle est en grande partie décernée par les collaborateurs de l'entreprise. Ils évaluent leur entreprise de manière anonyme sur la base d'une centaine de questions portant sur des valeurs clés telles que l'honnêteté, la transparence, la considération, la cogestion... Leur voix détermine aux deux tiers le résultat final. Le tiers restant est entre les mains d'un jury professionnel qui se prononce sur votre vision des RH et vos accomplissements. Tout se déroule sous les auspices de la Vlerick Business School et du Great Place to Work Institute. »

### Étant la troisième génération aux commandes de l'entreprise familiale Torfs, vous sembliez être prédestiné à votre rôle actuel. Pourtant, le barreau vous faisait de l'œil tout autant que l'entrepreneuriat.

« Le cours de ma carrière n'était en effet pas gravé dans la pierre. J'ai fait partie du barreau pendant trois ans. Je trouve toujours que le droit est une formidable formation, très vaste, et la profession d'avocat une excellente préparation à l'entrepreneuriat. Vous affûtez les compétences dont vous avez besoin pour réussir. Vous devez pouvoir vous plonger totalement dans un dossier et savoir faire les bonnes analyses, mais également être capable de communiquer avec assurance et être à même de discuter avec votre client, votre confrère et le juge. Sans oublier le côté entrepreneurial : un avocat débute avec zéro client et doit se constituer une clientèle. »

« Lorsque mon père, son frère et son beau-frère ont annoncé que le moment de passer le flambeau approchait peu à peu, j'ai su que j'allais devoir faire un choix. Le message était simple : si tu ne le fais pas, Wouter, nous allons devoir chercher en externe. Mon amour pour l'entreprise familiale et la force d'attraction qu'elle exerçait sur moi ont été renforcés par le souhait de ma grand-mère, qui approchait alors des 90 ans. Par ailleurs, mon épouse venait d'ouvrir son cabinet de dentiste et être deux indépendants débutants avec deux jeunes enfants ne nous semblait pas être une très bonne idée. »

### Cela a-t-il des avantages, ou au contraire des inconvénients, de rejoindre une entreprise familiale ?

« Lorsque la famille est soudée et que des accords clairs et formels distinguant les affaires familiales des activités commerciales ont été conclus, alors une entreprise familiale a une longueur d'avance. J'en suis intimement convaincu. Dans une telle entreprise, vous n'êtes pas

simplement lié par l'aspect professionnel : il y a quelque chose en vous qui vous rend plus fort. Les collaborateurs le ressentent aussi dans la continuité de vos décisions et votre vision à long terme. J'ai beaucoup de chance d'être tombé dans ce genre d'entreprise familiale. Car si une famille ne s'entend pas et enchaîne les conflits, il vaut mieux avoir une entreprise dans laquelle la famille ne joue aucun rôle. »

### À quoi ressemblait l'entreprise lorsque vous l'avez rejointe en 1986 ?

« Les Chaussures Torfs, c'était une PME tranquille, progressant lentement, avec quelque 25 magasins dans des centres-villes, 180 collaborateurs et un chiffre d'affaires n'atteignant pas les 10 millions d'euros. Ce résultat était loin d'être mauvais et était le fruit du travail acharné de la deuxième génération, mais sans comparaison avec les 150 millions de chiffre d'affaires et les 700 collaborateurs d'aujourd'hui. En toute honnêteté, je croyais alors que ça allait continuer ainsi, que le succès et la croissance allaient de soi. Mais c'était sans compter Brantano, qui a commencé à ouvrir de grands magasins en périphérie des villes. Les consommateurs ont suivi et nous avons manqué le coche à ce moment-là. »

### Vous avez paniqué ?

« Il était temps de procéder à un exercice stratégique approfondi. Car il y a une grande différence entre bien faire les choses et faire les bonnes choses. Bien faire les choses, c'est de l'excellence opérationnelle. On était des champions en la matière. Faire les bonnes choses revient à faire les bons choix. À être stratégique. C'est là que le bât blessait. Si nous n'avions alors pas changé notre fusil d'épaule et décidé de déménager en périphérie, de proposer un plus vaste assortiment et de devenir un "great place to work", nous ne serions plus là aujourd'hui. Pour être un bon entrepreneur, vous devez régulièrement prendre du recul par rapport à vos activités telles qu'elles se présentent au quotidien, vous arrêter un instant et vous demander : faisons-nous encore ce qu'il faut ? Pour nous, dans la vente au détail, il s'agit évidemment de l'e-commerce. Si vous l'ignorez, vous ne pourrez plus du tout suivre. »

### Une phrase typique de Wouter Torfs dit : « Je ne me considère pas comme un grand entrepreneur, mais je travaille dans une grande entreprise. » Cela ne revient-il pas au même ? N'est-ce pas un grand CEO qui fait une grande entreprise ?

(Il rit) « Je trouve qu'il y a une différence. Ce n'est vraiment pas de la fausse modestie. Mais c'est une belle citation, je le pense toujours. Lorsque vous pensez à



“Il y a une grande différence entre bien faire les choses et faire les bonnes choses”

# “Si vous ne supportez pas que l’on vous contredise, faites tout vous-même”

un grand entrepreneur, vous pensez à quelqu'un qui affirme que tout ce qui se passe dans l'entreprise, c'est grâce à lui – ou, du moins, que tout est le résultat de ses choix stratégiques. Je travaille dans une grande entreprise où l'accent est mis sur la collectivité. Je crois au pouvoir de la coopération et oui, j'y ai bien sûr joué un rôle. Je ne peux évidemment pas élaborer une stratégie avec l'ensemble des collaborateurs, mais je suis fier d'avoir su m'entourer d'une équipe solide. De gens qui me surpassent tous dans leur domaine. Je ne suis pas un entrepreneur qui pense tout savoir sur tout – cette image de l'entrepreneuriat est également une caricature. Mais j'ose affirmer que mon Sales Manager est le meilleur de Belgique. Que notre responsable achats connaît les chaussures sur le bout des doigts. Que c'est grâce à notre responsable RH que nous avons été élus à dix reprises meilleur employeur. Et ainsi de suite. Je suis en fait la colle du système. Il est de mon devoir d'inspirer mon équipe, de la mettre au défi et de la faire collaborer... Et si nécessaire, de débarrasser les obstacles qui se mettent sur notre chemin. Les décisions stratégiques sont prises collectivement par l'équipe de direction. Cette manière de travailler n'est pas vraiment courante, je pense. »

**Cette manière de travailler implique non seulement un droit de parole, mais aussi un droit de contradiction.**

« Naturellement. Cela est inhérent à notre fonctionnement. Je recrute des talents qui sont plus doués que moi.

Il va de soi qu'il faut accepter d'être contredit, sinon faites tout vous-même. Mais je les mets tous au défi. »

**Laissez-moi deviner : l'équipe de direction de Torfs n'est pas un pigeonier. Quiconque est à sa place dans l'entreprise reste longtemps et loyalement à son poste.**

« En trente ans, deux personnes, en tout et pour tout, sont parties. Ce n'est en effet pas beaucoup. On pourrait dire que la stagnation n'apporte rien, mais je vois cela comme une force. Comme un vote de confiance et une garantie de la continuité. Il ne faut bien entendu pas s'enliser dans la complaisance. Il faut continuer à se surpasser et se remettre en permanence en question. D'où l'importance d'un conseil d'administration solide qui met la direction au défi – et l'entoure correctement. »

**Quels autres entrepreneurs vous inspirent ?**

« Colruyt est une entreprise très inspirante, avec des hommes forts tels que Jef et Frans. Elle a une solide culture de la sobriété, de la serviabilité et du savoir-faire et elle reste fidèle à cet ADN. »

**Vous êtes connu pour aimer partager vos connaissances. Où avez-vous puisé l'inspiration lorsque vous avez repris les rennes ?**

« Au milieu des années quatre-vingts, lorsque j'ai rejoint l'entreprise familiale, il n'existait encore rien de tel qu'Internet. Le réseautage n'avait en outre pas du tout la même importance qu'aujourd'hui. À cette époque, c'était beaucoup plus "Chacun pour soi et Dieu pour tous". Il fallait se débrouiller. Heureusement, tout cela a bien changé. Je remarque que les indépendants et les entrepreneurs sont très enclins à partager leur savoir. Je suis moi-même le premier à promouvoir cette ouverture, car je crois fortement en l'économie collaborative et en l'économie de réseau. Les entreprises saines vivent dans un écosystème solide. Chaque entrepreneur peut y contribuer en nouant des partenariats, en recherchant des synergies avec les fournisseurs et même les concurrents, et en créant des communautés avec les clients. »

**Dans quelle mesure faut-il être dur et dans quelle mesure faut-il avoir du cœur pour connaître le succès ?**

« J'accorde une grande importance au fait d'entreprendre en respectant certaines valeurs. Pour une croissance durable, vous ne devez pas uniquement vous préoccuper de vos propres actionnaires, vous devez également assumer la responsabilité pour toutes les autres parties prenantes. Y compris pour les clients et la société. L'époque où une entreprise pouvait dire : "Je suis un chasseur et voilà le gibier. Je mets tout à sac et je ne pense qu'à mon profit" est révolue. »

« Il faut entreprendre de manière sociale et ne pas seulement viser les bénéfices. Il faut d'ailleurs redéfinir le concept de "bénéfices". Être un "great place to work", ce n'est pas un gain financier, mais c'est un gain malgré tout. Nous n'avons pas remporté ce titre à dix reprises sans raison. C'est l'essence de notre histoire, ce n'est pas simplement une façade. Nous passons tous plus de temps au travail que chez nous. Autrement dit, il vaut mieux faire en sorte que ce temps soit un peu plus agréable et que vous puissiez vous épanouir humainement, sans être uniquement le comptable, par exemple. Il faut aussi soutenir de bonnes causes et prendre de véritables engagements. C'est en tout cas très important pour moi et ma famille. »

« Notre vision et notre culture d'entreprise mènent-elles automatiquement à d'immenses gains ? Bien sûr que non. Les premiers mois de cette année ont été difficiles. La pression de l'e-commerce sur l'ensemble du secteur de la vente au détail est énorme. Nous ne tiendrons pas le coup en nous focalisant uniquement sur le titre de "great place to work". Nous devons également faire les bons choix. Sinon, la partie sera terminée. »

**Comment faites-vous pour que cette vision ne s'enlise pas dans les 1 001 difficultés du quotidien ?**

« Tout relève du contact personnel. Cela définit la qualité de votre leadership. Je discute autant que possible avec les 700 collaborateurs et les clients et je veille au grain. Les 85 gérants de magasin sont également sympathiques et humains, des exigences sine qua non pour quiconque travaille chez nous. J'apprécie quand les clients disent qu'ils viennent chez nous parce que nous sommes toujours aimables. C'est aussi la preuve que nos collaborateurs se sentent bien et qu'ils trouvent que leur travail a du sens. Ceux qui se contentent de suivre la règle "il faut être agréable" sont rapidement démasqués : les gens sentent lorsque ce n'est pas sincère. »

**Comment se déroule la recherche d'un successeur ?**

« Calmement. J'ai 61 ans et l'ère "Torfs post-Wouter" approche lentement mais sûrement. Mais il n'est pas question de précipiter les choses. L'équipe de direction est un groupe diversifié composé de neuf membres et j'ai bon espoir que d'autres personnes de l'entreprise évoluent à leur tour et rejoignent l'équipe d'ici cinq ans. L'idéal serait que mon successeur soit de la maison, mais il viendra de l'extérieur s'il le faut. Cette entreprise mérite le meilleur CEO possible. »

**Votre fille Tine a récemment rejoint l'entreprise.**

(La joie dans ses yeux et son sourire laissent penser que

Wouter Torfs ressent ce que sa grand-mère a dû ressentir lorsqu'il a lui-même rejoint l'entreprise familiale à l'époque.)

« Oui, elle avait postulé pour un poste au service marketing. Le fait que Tine est ma fille n'a joué aucun rôle durant la procédure de sélection. Elle a été désignée comme étant la meilleure candidate par une évaluation externe. La dernière chose qu'elle veut, c'est arriver en tant que "fille de", elle en fait donc deux fois plus que les autres.

**Que considérez-vous comme votre plus grande réussite ?**

« Je suis très fier de nos titres de meilleur employeur, parce qu'ils récompensent notre gestion de l'entreprise. Nous prouvons ainsi qu'il est vraiment possible d'agir autrement. »

**Et votre plus grand échec ?**

« Échec est peut-être un peu fort, mais nous sommes restés une entreprise à assez petite échelle. Nous sommes certes leader du marché en Belgique, mais les Chaussures Torfs auraient peut-être pu avoir une dimension internationale. »

## LES CONSEILS DE WOUTER

3 conseils pour chaque entrepreneur

1. Ne vous laissez pas absorber par l'instant présent et prenez régulièrement du recul par rapport à votre entreprise, qu'elle soit petite ou grande. Demandez-vous si vous êtes sur la bonne voie. Ayez conscience de la différence entre bien faire les choses et faire les bonnes choses.
2. Gardez un contact personnel avec les gens sur le terrain, l'ensemble de vos collaborateurs, et soyez à l'écoute de vos clients.
3. Comme disait ma grand-mère : « De gentilles paroles sont deux fois plus efficaces que des méchantes ». Nous avons pourtant beaucoup de mal à manifester notre considération. On pense souvent : « Ils le savent, non ? » Ou pire : on craint qu'en leur témoignant trop d'estime, ils deviendront paresseux et suffisants. C'est totalement faux.



## Start-ups : les jeunes entrepreneurs fourmillent d'idées

La récente réforme du Code des sociétés va donner des ailes aux ingénieurs ! Mais entre le projet innovant surgi au cours d'une conversation animée et sa réalisation sur le terrain, le chemin peut s'avérer semé d'imprévus. Détermination et inventivité sont quelques-unes des clés du succès. Application de baby-sitting et prévisions météo au grand large, voici deux success-stories.

Start-up The Great Circle

# “Bon pied, bon œil et surtout : bonne route !”

Féru de voile depuis l'âge de 18 ans, une passion qui l'entraînera même à parcourir la planète durant 3 ans avec femme et enfants, **Gérald Bibot** décide de créer sa start-up en 2010. Le créneau ? Celui des applications de prévisions météo et de routage pour les navigateurs, son expérience personnelle et sa fibre entrepreneuriale ayant permis de comprendre les attentes des clients. Lorsque nous le rencontrons dans sa petite entreprise située au cœur de Rixensart, il est au téléphone avec le navigateur qui vient d'emmener Greta Thunberg à New York. C'est qu'il fallait emmener la jeune activiste en mer au bon moment, en évitant les écueils météorologiques saisonniers. Ses modèles ont donc permis de prévoir le routage pour une arrivée en temps et en heure, non sans une certaine pointe de fierté.

### Dans quelles circonstances avez-vous créé votre start-up ?

« L'entreprise a été créée en 2010. Entre 2006 et 2009, je m'étais lancé dans la course au large, je courais avec un autre skipper et nous avons notamment effectué la transat Jacques Vabre. Lors du passage de l'Équateur, nous n'obtenions que des données météo de faible qualité. En rentrant, nous avons créé un projet de développement de procédures de routage et de nouveaux modèles météo. Cet outil ayant été créé car nous ne trouvions pas sur le marché celui dont nous avons besoin, tant au niveau contenu que des programmes. Aujourd'hui, nos applications offrent une fiabilité prévisionnelle à 10 jours ! »

### La voile étant un hobby, quel était votre métier avant de lancer votre start-up ?

« Je travaillais chez Tractebel, en marketing et finance. J'ai changé de vie pour créer mon entreprise. Cette opportunité est née de la chance de pouvoir faire coïncider

ma passion avec le développement d'une entreprise. Mais parallèlement à mon activité de salarié, j'étais aussi partie prenante dans diverses start-ups, vendues depuis, ce qui m'a permis de réinjecter cet argent pour lancer The Great Circle sous forme d'une SPRL. »

### Qui sont vos clients ?

« 80% de notre chiffre d'affaires provient de clients navigateurs qui sont pour 20% d'entre eux des coureurs au large. Et nous avons aussi développé des applications pour le navigateur lambda. Nous avons au total 30 000 utilisateurs. Certaines années, nous avons de gros contrats provenant des directions de courses, telle que le Vendée Globe. Mais nous sommes sans conteste dans un secteur de niche. »

### Quelles sont les clés pour réussir son projet de start-up ?

« S'entourer des bonnes personnes, prendre le temps d'engager les collaborateurs adéquats et être sur la même longueur d'onde sur les points essentiels avec ses

# Bsit : Et les parents sont contents

**Un(e) baby-sitter de confiance, chaque famille en rêve. Mais pas toujours facile de trouver la perle rare tout près de chez soi. En un clic, l'application Bsit vous donne accès à une offre partout en Belgique, au Luxembourg, à Paris et à Lille. La start-up belge compte désormais des centaines de milliers d'utilisateurs.**

**D**imitri De Boose, cofondateur & CEO de Bsit, nous reçoit très détendu en ses bureaux de Bruxelles. Une équipe s'active autour de lui. Créée en 2015, la start-up connaît un succès considérable. Normal puisqu'elle répond à une préoccupation du quotidien : à qui confier nos enfants pour 1h ou une soirée ?

**Votre société est-elle née d'une réflexion par rapport à un problème de société : trouver un(e) baby-sitter ?**

« En effet, j'avais lancé une première start-up, Side Box, un réseau de transport de colis mais qui n'a pas marché. Cependant, j'avais acquis une connaissance de la technologie pour ce type d'infrastructure. C'est lors d'un dîner avec des amis que nous avons abordé le sujet du babysitting. Je suis moi-même papa de quatre petites filles ! Trouver une bonne baby-sitter était toujours galère, il fallait passer nombre de coups de fil, contacter l'entourage qui ne voulait pas toujours partager ses bons filons... Nous avons lancé cette idée de bouche à oreille digital basé sur la confiance et le partage. »



principaux collaborateurs. On peut essayer, ensuite, de s'octroyer l'aide d'un incubateur d'université. J'ai aussi été soutenu par le CETIC\* de Charleroi, notamment au niveau de l'infrastructure de travail. J'ai reçu quelques chèques technologie octroyés par la Région wallonne, de l'ordre de 10 000 euros. Une somme qui n'est pas énorme mais permet notamment d'obtenir une aide en consultation. Au début, on bosse 12h par jour, ce qui peut poser des problèmes pour de jeunes parents ! »

**Au niveau des financements, avez-vous bénéficié de crédits bancaires ?**

« J'avais des fonds propres que j'ai injectés. Les banques ne sont pas du tout intervenues, il y a aujourd'hui une grande frilosité de leur part. Elles nous considéraient comme non finançable et non assurable ! Déjà avec des PME, c'est compliqué de les convaincre, mais alors avec des start-up... »

**Quels sont les autres problèmes que vous avez rencontrés ?**

« Nous intégrons des modèles météo de différents instituts dans nos programmes, ils sont tous ravis sauf un : le centre européen de météorologie en Angleterre. Ils ont un jour décidé de couper le robinet de leurs données, avec des prétextes fallacieux et incohérents. Nous sommes allés en justice et nous avons eu gain de cause, mais cela ne s'est pas arrêté là. Ils ont à nouveau fait obstacle quelques jours avant la Route du Rhum... »

C'est une question de concurrence. Ils ont décidé de vendre leurs données directement aux clients avec des tarifs près de dix fois plus élevés que les nôtres. Leur but est de nous assécher et de reprendre notre modèle. Une situation difficile pour une petite structure comme la nôtre.

Outre ce problème spécifique, les ressources humaines manquent dans le métier du développement, ce qui rend difficile le recrutement. D'autant plus lorsque l'on recherche chez les candidats des compétences extra, telle qu'une user experience permettant d'appréhender la communication homme-machine. Chez nous, la plupart des employés sont également navigants, un véritable atout pour comprendre les attentes des utilisateurs. Il faut donc une connaissance du métier et d'ergonomie informatique. Et si cette personne a pris en plus des cours de psycho, d'histoire de l'art, de design et de dessin, c'est un véritable atout ! »

**Quels conseils donneriez-vous aux jeunes qui souhaitent lancer leur start-up ?**

« D'être en excellente condition physique car cela exige une énergie énorme. »

\* Centre d'excellence en technologie de l'information et de la communication



# “Notre mission est de redonner de la liberté aux parents”



## Quelle a été la base de lancement de Bsit ?

« Nous avons veillé à ce que l’offre sur la plateforme soit suffisante avant de s’étendre. Nous avons commencé avec une offre de baby-sitters dans le sud de Bruxelles. Durant 3 mois, nous n’avons cherché que des sitters dans les universités, sur des sites de jobs d’étudiants, par le biais d’affiches... On recherchait vraiment un effet « Waouw » de la part des parents utilisateurs. Je me rappelle très bien du premier jour : j’ai fait le test, ai rentré mon adresse et, en une seconde, une dizaine de baby-sitters près de chez moi se sont affichés. Je n’avais jamais imaginé qu’autant de possibilités existaient juste dans ma rue. »

“La réaction des parents a suivi. Ils ont la possibilité de réagir suivant quatre niveaux de confiance, selon que les sitters sont recommandés par les parents eux-mêmes, des amis, un groupe professionnel ou de loisirs et la proximité. Le parent a le choix d’une liste et peut lancer des invitations aux sitters. Il décide alors de contacter qui il veut. Il existe un système de tchat intégré pour faciliter la prise de contact. Tout est donc affaire de recommandation et de confiance. Bsit est une plateforme de mises en relations. Si un sitter n’a pas une cote de confiance suffisante, il est retiré de la plateforme. »

## Quel est le tarif appliqué ?

« Le parent propose un prix au sitter, nous n’intervenons pas. Un tarif diffère selon le nombre d’enfants, la durée, la journée ou le soir, l’âge des enfants... Nous avons aujourd’hui 400 000 utilisateurs, parents et sitters. Pour ce qui est de Bsit, nous avons deux sources de revenus. Les parents prennent un abonnement, mensuel ou annuel. Et les entreprises peuvent offrir à leurs employés l’accès à Bsit, une option très prisée en France. Tous les sitters ne sont pas des étudiants. Il faut 16 ans minimum mais nous avons des sitters de 70 ans. De plus en plus de seniors actifs proposent leurs services pour la garde après école, ils aident à faire les devoirs, s’occupent des enfants. Bsit est vraiment le reflet de notre société. »



## Quand avez-vous décidé d’élargir l’offre des services ? Les parents peuvent faire appel à un sitter pour une garde après l’école, durant les vacances...

« À peu près un an après le lancement de Bsit. Notre mission est de redonner de la liberté aux parents. Nous demandons régulièrement à nos utilisateurs ce dont ils ont le plus besoin afin que notre offre se diversifie et s’amplifie constamment. La moitié des équipes travaille sur le produit. L’application Bsit évolue toutes les deux semaines, avec nombre de développeurs. Les applications sont, aujourd’hui, tellement nombreuses et performantes qu’il faut des équipes étoffées et de qualité pour maintenir une aisance d’utilisation. Si vous arrêtez de développer votre application, tout s’écroule en quelques mois. »

## Vous imaginiez-vous en chef d’entreprise au succès si fulgurant ?

« Nous avons toujours eu l’ambition de devenir un acteur à l’échelon européen et mondial. Quand on s’ouvre à l’entrepreneuriat, de nombreuses possibilités s’offrent à nous et il faut apprendre à dire « non » et à canaliser son enthousiasme. Une entreprise c’est surtout poser des choix. Mes conseils seraient les suivants : se montrer persévérant car les choses ne se passent jamais telles qu’on le pense, avoir un objectif, réaliste mais d’envergure, rester concentré sur un objectif à la fois et enfin, pouvoir rebondir grâce à l’appui de ses associés. Pour ma part, je peux compter sur Guillaume Lalipetre pour la technologie et James Cogels pour l’identité de l’entreprise. Je suis un entrepreneur heureux dans un domaine, le digital, où tout est possible. »

## Quel est le statut de Bsit ?

« Au tout début, il s’agissait d’une SPRL. Dès la première levée de fonds, nous sommes passés en SA et avons donc changé suivant le nouveau règlement des sociétés depuis mai 2019. Nous avons créé une entité en Angleterre, Bsit Technologies, détenant 100 % de l’entité belge car nous avons des investisseurs anglais et américains depuis juillet. Nous comptons 25 employés, avec notre siège à Bruxelles et une petite équipe à Paris. »

# Ce qu'il faut savoir avant de lancer sa start-up

**Le projet semble enthousiasmant et ne demande qu'à débiter. Mais il est bon d'avoir à l'esprit plusieurs étapes importantes. Voici quelques conseils pratiques prodigués par Frédéric Magnus, notaire à Jambes, spécialisé en droit des sociétés.**

Examiner les perspectives en matière d'investissement, vérifier si le projet est tenable financièrement, établir une étude de marché, lancer un prototype si besoin, décider de la structure de l'entreprise, optimiser sa visibilité... Il y a tant de choses à prendre en compte pour tout qui désire créer sa start-up.

### Établir un business model cohérent

Le projet répond-il à une attente du public ? N'est-il pas un effet de mode ? Une étude de marché, et si possible l'opportunité de tester son produit par un prototype, permet d'y voir plus clair et de vérifier la viabilité de son projet.

### S'intégrer dans un incubateur d'entreprises ou un accélérateur de start-up

Ce sont parfois des structures liées à des institutions non lucratives comme des universités, ou à d'autres types de structures comme des sociétés, des banques... Mais il existe également nombre d'incubateurs privés un peu partout dans le pays. L'avantage est de pouvoir y partager des expériences, d'établir un networking, de tisser des relations, d'établir un réseau de personnes compétentes, d'y trouver une émulation très motivante.

### Lever les fonds nécessaires au démarrage de l'entreprise

Plusieurs possibilités s'offrent à un jeune entrepreneur. Ne jamais hésiter à se renseigner sur les différentes formes de primes et de subsides existantes selon les régions. Le crowdfunding est également un système qui a la cote. Se renseigner sur les différentes formules existantes. Il existe des organismes qui centralisent les crowdfunding. Le jeune entrepreneur n'aura donc qu'un seul intermédiaire qui participera à l'actionariat du projet, à l'augmentation de capital ou à la constitution de la société. Une pratique très intéressante, et ce également pour l'investisseur (Tax shelter PME).

### Constituer une société

Une start-up est souvent un projet mené par plusieurs amis portés par une idée commune. Il faut donc organiser la ma-

nière dont les choses vont se dérouler entre ces personnes. Quand on commence, il s'agira souvent d'une activité en personne physique. Mais très rapidement, les personnes s'établissent en société, avec tous les avantages fiscaux qui en découlent. Une société permet de modaliser le fonctionnement de l'entreprise entre ses différents fondateurs.

### Consulter un comptable

Un professionnel du chiffre pourra conseiller au mieux le jeune entrepreneur.

### Soigner sa communication

Networking, réseaux sociaux, concours... Aujourd'hui, la plus large visibilité est incontournable dans la réussite de tout projet.

### Ne pas hésiter à demander conseil à un notaire

Il répondra à toutes les questions en vue d'établir la solution optimale pour un projet précis. Il vous aidera également à choisir la meilleure forme de société en fonction de votre cas, et à protéger votre patrimoine privé si vous le désirez.

### Quel type de société ?

Depuis le 1er mai 2019, le Code des sociétés a été complètement réformé en Code des sociétés et associations. Désormais, la forme la plus utilisée sera la Société à Responsabilité Limitée qui remplace la SPRL. Cette nouvelle forme de société a l'avantage d'une très grande flexibilité. La notion de capital minimum a été supprimée. On peut donc constituer une société avec des fonds moins importants. Mais il faudra vérifier que les apports seront suffisants à la société pendant au moins 2 ans.

Autre point intéressant, on autorise les apports en industrie. Si un entrepreneur a un super projet mais aucun avoir financier, et qu'un investisseur est prêt à y mettre des liquidités, il est désormais possible pour un jeune entrepreneur d'investir du travail à fournir contre des actions dans la société, l'investisseur recevant également des actions. Le travail et le savoir peuvent donc peser dans la balance au même titre que les fonds. L'opportunité pour l'entrepreneur de garder le contrôle de la société face aux investisseurs.

Attention : Lors de la constitution de la société, tenir compte du document « Plan financier » qui détermine l'évolution idéale de la société durant les deux premières années. Si les capitaux propres de départ ne sont pas suffisants, cela risque de poser un problème de responsabilité de l'entrepreneur en cas de faillite de la société dans les trois ans de sa constitution.

texte Gilda Benjamin

# Les 5 nouvelles formes de société

|   | <b>SNC</b><br>(Société en nom collectif)               | <b>SComm</b><br>(Société en commandite)   | <b>SC</b><br>(Société coopérative)                                 | <b>SRL</b><br>(ancienne SPRL)                                 | <b>SA</b><br>(Société anonyme)   |
|---|--|---|--|---|--|
| Acte                                    | Authentique ou sous seing privé                        | Authentique ou sous seing privé   | Authentique  |   |  |
| Nombre fondateurs                       | Min 2 associés   |   | Min 3 actionnaires   | Min 1 actionnaire   |  |
| Actions/parts                           | Nominatives et non cessibles sauf convention contraire |   | Ne sont pas cessibles librement                                    | Cessibles librement possible, au moins '1 action avec 1 voix' | Cessibles librement, au moins '1 action avec 1 voix'   |
| Exigence en matière de capital          | Aucune<br>Bien apporté = patrimoine indivis            |   | Aucune<br>Toutefois : exigence d'un patrimoine initial suffisant   |   | Minimum € 61.500   |
| Droit de vote des actionnaires/associés | Aucun<br>1 ou plusieurs voix en fonction des statuts   |   | Liberté concernant l'importance des droits en fonction de l'apport |   | Droit de vote multiple possible  |
| Plan financier                          | Non requis   |   | Contenu minimum fixé légalement                                    |   |  |
| Responsabilité de l'associé/actionnaire | Illimitée et solidaire                                 | Illimitée et solidaire pour les associés commandités  | Limitée à l'apport de l'actionnaire                                |   |  |
| Répartition des bénéfices               | Libres   |   | Test de bilan (basé sur l'actif net) et de liquidité               |   | Test de bilan basé sur le capital  |
| Administration                          | Un ou plusieurs gérants                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un ou plusieurs gérants</li> <li>• L'associé commanditaire ne peut pas poser d'actes d'administration</li> </ul> | Un ou plusieurs administrateurs                                    |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un ou plusieurs administrateurs</li> <li>• Trois systèmes d'administration possibles</li> </ul> |



# Usitoo

just use it!



## Bon pour la planète

Quand le goût d'entreprendre se met au service d'une société plus responsable, plus écologique, plus solidaire. Deux jeunes entreprises réinventent notre façon de consommer. Par ici la location d'objets dont on se sert rarement et la vente en ligne de produits bio et équitables. Il fallait y penser.

texte Gilda Benjamin photo Thomas De Boever



Consommons autrement tous ensemble

# Usitoo : Et si on louait ce dont on a rarement besoin ?

Besoin d'un coffre de toit, d'une machine à barbe à papa, d'une tente de camping ou d'un taille-haie ? Nul besoin d'acheter ce qui dormira la plupart du temps dans votre garage ou votre cave. La nouvelle tendance bénéfique à notre planète : louer ! Le catalogue d'Usitoo propose des centaines d'objets, du plus évident au plus improbable, à collecter dans des points-relais.

Le hangar d'Usitoo se situe à Anderlecht. Il jouit d'un emplacement chez Recy-K, un incubateur de sociétés et d'associations orientées autour de la revalorisation des déchets émanant de Bruxelles-Propreté. À l'intérieur, une table de ping-pong attend sagement un loueur non loin d'une bétonnière, des étagères sont remplies d'électroménager, d'outils en tous genres... Deux hommes ont eu cette idée bigrement bonne de repenser notre mode de consommation.

### Comment le projet Usitoo est-il né ?

Frédéric Chomé : « J'ai un parcours plutôt scientifique, j'ai travaillé dans le secteur privé puis ai monté une entreprise de conseil en stratégie environnementale. L'envie de construire des projets plus concrets s'est précisée avec d'autres collaborateurs, dont Xavier. »

Xavier Marichal : « L'idée d'Usitoo a germé dès 2011, pour se formaliser en 2013, sans penser encore à la distribution des objets en points-relais. Je viens, pour

ma part, du secteur des télécoms et de la technologie, pour ensuite m'être formé dans l'environnemental. Au départ, nous avons essayé de placer les objets en conteneurs automatiques dans différents quartiers mais cela demandait des investissements colossaux et une surcharge de sécurité alors que nous voulons avant tout diminuer notre empreinte environnementale. »

Frédéric Chomé : « En 2016, nous avons eu connaissance de l'appel à projets Be Circular (offre de soutien de la Région de Bruxelles pour une économie circulaire) et nous avons déposé un dossier avec une version simplifiée de notre « bibliothèque d'objets ». Le temps avait passé et le secteur se montrait plus dynamique pour ce type de valeurs. Il y avait moyen de répondre aux besoins des gens avec des solutions pratico-pratiques mieux ciblées. Il fut un temps où la population achetait énormément, que ce soit en électroménager ou autre. Mais la qualité a diminué et le taux de renouvellement de nombre d'objets a explosé. Une étude française a établi récemment que nous possédions chacun entre



40 et 80 objets utilisés moins de dix fois par an ! Un constat qui nous a poussé à optimiser la location en nous dirigeant vers des objets du quotidien et pas seulement des objets à haute valeur d'achat. »

#### Pourquoi avoir opté pour un statut de coopérative ?

Xavier Marichal : « Cela nous semblait évident puisque notre démarche résulte d'un désir de mutualisation des objets, même si c'est de la location et non du prêt. Notre notaire s'est un peu arraché les cheveux car nous avons des demandes bien précises mais il a pu nous épauler et nous conseiller. Il faut savoir que tout client satisfait des services d'Usitoo, ou toute personne adhérant à ses valeurs peut prendre une part plus active dans l'entreprise en devenant coopérateur. Il y en a aujourd'hui 123. De plus, notre capital variable est idéal puisqu'on peut le faire évoluer selon les besoins. Enfin, nous pouvons obtenir des fonds de l'extérieur et ne pas dépendre seulement des subsides, ce qui est le cas des ASBL. Usitoo fonctionne comme une start-up sous statut de coopérative et comporte 5 employés. »

#### Comment fonctionne le système des points-relais ?

Xavier Marichal : « Il s'agit de commerces conquis par l'idée du « zéro objet inutile ». Les gens y prennent et déposent l'objet loué. Nous avons privilégié des commerces qui font sens avec notre démarche d'économie respectueuse de l'environnement. Figurent donc des magasins zéro déchet, des boutiques en vrac, des acteurs de l'économie sociale et solidaire..., et ce partout à Bruxelles et en Brabant wallon. Nous projetons bien sûr de nous étendre. Notre livreur se charge d'apporter les objets et de les ramener. Là réside une bonne part de notre logistique afin d'établir les tournées en fonction des demandes du client : quel objet, quand et où ! »

#### Quels ont été vos premiers objets en location ?

Xavier Marichal : « Nous avons commencé avec un peu de tout pour justement ne pas cloisonner les offres et montrer qu'il y a bien plus que des outils dans la gamme d'objets peu utilisés par tout un chacun. »

Frédéric Chomé : « Aujourd'hui, nous avons bien sûr une grosse demande en jardin, entretien de la maison et électroménager. Mais aussi en voyages,



même si c'est saisonnier. La grande majorité de nos clients viennent pour un objet en particulier puis reviennent pour tout autre chose. Une catégorie comme le sport et la musique permet de tester une activité. Pas besoin d'acheter directement une guitare si votre gamin a envie d'essayer ! Même chose si vous partez un WE à la mer et que vous voulez essayer le paddle ou la tente de camping. L'occasion fait le larron ! »

#### Usitoo s'apparente à une communauté avec ses Usiteurs, sa monnaie (les USI), un blog. L'envie de partager une même philosophie ?

Frédéric Chomé : « Nous sommes une entreprise commerciale mais dont l'ADN réside dans la lutte contre l'obsolescence (programmée ou non) et la prolifération des objets. Notre communauté est composée d'utilisateurs mais aussi de donateurs. Les USI permettent aux donateurs de recevoir des unités à utiliser comme ils le souhaitent. Une sorte de monnaie parallèle qui nous est propre. L'idée est bien sûr de favoriser le ré-usage au maximum. Nous sommes là pour faire changer les modes de consommation. Consommons autrement tous ensemble. »

**“Nous possédons chacun entre 40 et 80 objets utilisés moins de dix fois par an !”**



# KissPlanet : Chaque geste compte

**Keep It Simple & Sustainable** : « Gardons les choses simples et durables ». Telle est l'explication du Kiss de cette appellation sympathique. En d'autres termes, préservons notre planète avec des gestes simples et éco-responsables. Le site propose des produits éthiques et prônant le « zéro déchet », respectueux de l'environnement : beauté, bien-être, alimentation, entretien de la maison... Il n'y a pas de geste inutile quand il s'agit de sauvegarder la planète.

**E**ntrepreneure, Sylvie Michel est passée de directrice de crèche à détaillante en ligne, pour une cause qui lui tient à cœur. Avec son mari Rudi Collin, ils ont lancé à Gembloux un site de vente en ligne où tout le monde peut trouver son bonheur écologique.

## Qui a eu l'idée de créer KissPlanet ?

Sylvie Michel : « J'ai participé à une conférence de Béa Johnson en 2017 sur le « Zéro déchet » et ce fut une révélation. Je m'y suis mise immédiatement et j'ai embarqué toute la famille, nous avons 5 enfants. Nous avons commencé par appliquer ces principes dans la cuisine, puis la salle de bains, pour enfin passer en revue toutes les pièces de la maison. »

« J'ai revendu ma crèche après 4 ans d'activité. J'ai pris le temps de réfléchir à un projet qui irait dans ce même sens, Rudi et moi en avons discuté et l'idée de KissPlanet est venue. »

Rudi Collin : « Je viens du secteur bancaire, j'étais avant militaire puis consultant, un trajet plutôt varié. Nous avons toujours été très soucieux de l'environnement, au point d'influencer plusieurs de nos décisions. Hapés par nos vies professionnelles, nous nous rendions compte que le durable n'avait pas toujours la place qu'il fallait dans notre société, on gaspillait trop, on surconsommait. Si nous n'agissions pas maintenant, à notre niveau, nous ne le ferions jamais. À chacun de faire du mieux qu'il peut, en avançant par étapes. Nos enfants, dont quatre sont aujourd'hui adultes, ont réagi très différemment quant à la difficulté supposée d'un changement sérieux de notre mode de consommation. En fait, nous avons tous opposé une résistance aux idées de Sylvie, et moi le premier ! Mais nous avons fini par la rejoindre. Jusqu'au moment où nous nous sommes demandé comment partager notre expérience et nos convictions sans écrire un énième livre. Que pouvions-nous apporter comme solutions concrètes ? KissPlanet a été lancée le 1er mars 2019. »

## Comment avez-vous procédé ?

Sylvie Michel : « Nous avons travaillé sur le projet durant un an. Il a fallu répertorier les produits et les fournisseurs et élaborer l'aspect technique du site. Nous avons dû également effectuer des démarches légales et administratives pour modifier ma société existante. Grâce à un bon notaire, nous avons pu adapter nos statuts en précisant notre fonction. Il s'agit d'une SPRL, qui devient une SRL avec le nouveau code des sociétés. »

## Quel est le plus difficile dans votre entreprise ?

Rudi Collin : « Trouver les produits et vérifier qu'ils correspondent bien à nos critères, discuter avec les fournisseurs pour obtenir de bonnes conditions de vente, gérer l'infrastructure d'un site.... Entre le choix d'un produit et sa vente en ligne, il y a tout un processus élaboré de codification. Nous avons un collaborateur qui nous aide dans la communication et les réseaux sociaux et des développeurs externes. Beaucoup de choses s'apprennent sur le tas : formuler et expliquer un produit selon le pays d'origine, les labels, le mode d'emploi... Notre but est aussi que tout le monde puisse trouver des produits correspondant à son stade d'engagement vers une plus grande durabilité. Personne n'est obligé de se laver les dents ou les cheveux avec du savon solide si cela le rebute ! Nous avons 3000 références sur le site pour 200 marques répertoriées. La philosophie à long terme de chaque producteur est notre priorité. Nous pouvons avoir de grandes marques proposant certains produits durables et éthiques, et qui mènent une politique favorable de recyclage par exemple, comme des petits producteurs qui débutent mais offrent qualité et originalité. »

## L'attente des consommateurs est-elle de plus en plus grande ?

Sylvie Michel : « En effet et nous devons adapter notre offre. Nous proposons, pour ceux qui le désirent, un emballage minimum en nous chargeant d'éliminer tous les emballages superflus, de les stocker et de les renvoyer au fournisseur. Une démarche parfois difficile à imposer. Chacun est un maillon de la chaîne. Bien sûr, nous avons aussi un but commercial sinon la société ne pourra pas durer. Mais notre finalité première est de contribuer à une transition du consommateur, lui donner les moyens de consommer mieux de manière consciente. Nous offrons aussi des prix très avantageux grâce à un système de fidélité unique et gratuit. »

## Quel est votre prochain objectif ?

Rudi Collin : « Celui d'étoffer notre offre comme notre secteur alimentation et élargir la possibilité d'acheter en vrac, que ce soit de la lessive ou des fruits secs, avec un système de récupération de bocaux ou de contenants. Nous étudions cette faisabilité. Et nous recherchons la plus grande cohérence dans notre projet, notamment par rapport à l'empreinte carbone de chaque partenaire. Exemple : les paiements électroniques consomment de l'énergie. Notre fournisseur de service de paiements calcule l'énergie de l'ensemble des paiements traités et compense en investissant dans des projets durables. »

<https://www.kissplanet.shop>

# “L'idée qu'on pouvait rester entièrement maître de la vente m'a séduit”

Eric Dutilleux, Fernelmont

Vendre ou acheter un bien en ligne peut sembler déroutant pour tout vendeur ou acheteur d'un bien. Pourtant, rien de plus facile et sûr. Efficacité, confort et transparence sont les qualités de Biddit les plus mises en avant par les récents utilisateurs. Témoignage d'un acheteur :

« J'ai vendu un terrain agricole par Biddit sur les conseils de mon notaire. J'en avais un peu entendu parler et n'étais pas totalement contre l'idée d'utiliser ce nouveau procédé. Après en avoir discuté à tête reposée chez moi, j'ai eu envie d'essayer.

L'idée qu'on pouvait rester entièrement maître de la vente m'a séduit. Un montant minimum souhaité est fixé dès le départ et si, à la fin, le prix ne me convient pas, je peux encore me rétracter. Les choses m'ont semblé directement très claires. L'opération ressemble fortement à une vente aux enchères classique, si ce n'est que j'étais juste un observateur derrière son écran, voyant les montants qui s'affichaient. J'ai été étonné par le démarrage très lent, avec des offres basses les premiers jours. J'ai un peu paniqué, me demandant où étaient passés les acheteurs potentiels, j'étais vraiment sceptique. Puis, en toute logique, la vente s'est accélérée au dernier moment, à ¾ d'heure de la fin ! La vente a donné ce que j'espérais, même un peu au-delà de mes désirs. Pour moi qui ai déjà vendu un autre terrain et une maison en vente classique, ce nouveau type de vente m'a convaincu. Je pense que ce procédé permet de vendre les biens à un prix supérieur. Une fois la vente conclue, les étapes s'enchaînent très rapidement et facilement, en toute transparence. Pour certains types de biens, l'anonymat lors d'une vente en ligne est bienvenu, on ne se sent pas épié. Les acheteurs ont eu besoin d'un petit laps de temps pour une confirmation de crédit, quelques jours seulement, sinon tout aurait été encore plus vite, c'est vraiment convaincant.

Biddit était une solution totalement nouvelle pour moi, ce l'était aussi pour mon notaire. C'était un peu l'inconnu pour nous deux, de quoi hésiter. Cependant, je lui ai fait entièrement confiance. Ses explications étaient si précises que je n'ai rencontré aucune difficulté. Et puis, il faut bien essayer de nouvelles choses dans la vie... Je ne le regrette pas et je suis prêt à l'utiliser à nouveau pour une autre vente de bien. »

On touche  
nettement plus  
de personnes  
géographiquement



#### SIMON GÉRARD, NOTAIRE À HUY

##### Facilité

« Dès le lancement de Biddit en septembre 2018, nous avons adhéré directement à ce procédé et organisé une première vente en octobre. Nous étions d'emblée convaincus par le produit. Depuis, nous avons organisé 8 ventes, 3 sont en cours et 2 vont être publiées prochainement.

J'ai été agréablement surpris par la grande facilité d'utilisation : les candidats acquéreurs se connectent via leur carte d'identité ou itsme sur un site agréable et clair et procèdent aux enchères. Un autre avantage conséquent est cette possibilité d'enchérir sans devoir se déplacer à une vente unique dans un endroit précis et avec un délai de réflexion insuffisant. Avec Biddit, vous bénéficiez d'une période d'enchères de 8 jours, offrant un délai de réflexion et permettant une grande flexibilité quant au moment et à l'endroit de l'enchère. Vous pouvez y participer depuis votre canapé, sans précipitation.

Avec Biddit, on touche nettement plus de personnes géographiquement. L'outil est donc plus accessible. »

##### Transparence

« Il est évident que Biddit se démarque par sa discrétion mais aussi sa transparence. Tous les enchérisseurs voient les enchères qui arrivent mais seul le notaire connaît l'identité de l'enchérisseur.

Un atout qui séduit notamment en matière de vente de terres agricoles, comme ce fut le cas pour une de nos dernières ventes. La procédure est claire : si vous avez l'enchère la plus haute, vous obtenez le bien (avec accord éventuel du vendeur et moyennant des vérifications).

Les acheteurs sont très sensibles à cette transparence et la sécurité juridique qui en découle, vraie plus-value apportée par le notariat. En effet, tous les éléments liés au bien sont vérifiés par le notaire qui établit le cahier des charges, l'organisation et la publicité de la vente...

Il est clair que nous utiliserons de plus en plus Biddit à l'avenir. L'expérience fera que nous pourrons encore mieux cibler les biens convenant à ce type d'outil.»

A vendre  
online  
sur

biddit.be

## eStox, le registre électronique des actions sécurisé de votre société



Discrétion  
garantie



Obligations liées  
à UBO remplies



Disponible en tout  
temps et en tout lieu

Un registre électronique aux multiples avantages, proposé par les notaires, les experts-comptables et les conseils fiscaux.



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

Powered by [notaire.be](http://notaire.be)  [be.taxadvisors](http://be.taxadvisors.be) 

Debbie Baute a acheté une partie d'une ferme historique classée

# “Il y règne une ambiance unique”

Après avoir longtemps cherché la maison parfaite, vous tombez sur ce magnifique moulin à eau rénové ou cette charmante petite maison-Dieu en ville. Vous craquez sur-le-champ, mais la maison de vos rêves se révèle être un monument classé. Devez-vous redouter les responsabilités que cela implique ou pouvez-vous suivre votre cœur et acheter l'habitation sans hésiter ?

## Propriétaire d'une maison classée

Un seul mot d'ordre : la passion. Il en faut, tout comme une petite dose de douce folie, pour se porter acquéreur d'un bien classé. Car pas question d'entamer des travaux contraaires à l'esprit initial du bâtiment. Entre obligations et subsides, visite avec des propriétaires qui ont vu leur rêve se réaliser.

Une imposante ferme en carré avec une idyllique cour intérieure et des éléments historiques joliment restaurés dans un cadre calme en périphérie bruxelloise : il n'est pas étonnant que ce bâtiment ait tapé dans l'œil de Debbie Baute alors qu'elle cherchait une nouvelle maison. Après une visite de l'ancienne habitation, sa décision était prise. Qu'il s'agissait d'un site classé ne représentait pas un obstacle insurmontable pour Debbie. « La première réaction des gens est souvent : "Tu sais, il y a beaucoup de règles à respecter avec une habitation classée" », explique Debbie. « Et c'est vrai qu'il y a plus d'éléments à prendre en compte que lors de l'achat d'une nouvelle construction par exemple. Mais je savais à quoi je m'engageais, car j'avais par le passé travaillé en tant que consultante pour Onroerend Erfgoed, l'Agence flamande du patrimoine. L'achat d'un bien classé s'accompagne de responsabilités. Il est de votre devoir de prendre soin du patrimoine et de respecter le passé. Vous ne pouvez donc pas abattre un mur comme bon vous semble. Mais vous avez alors la chance de vivre dans un bâtiment unique, doté d'une âme et d'un passé. »

### Campement franc

Il suffit de jeter un regard sur la cour de la ferme pour voir où Debbie veut en venir. L'endroit est chargé d'his-

toire. Il s'agirait à l'origine d'un campement franc du VIIe siècle, où serait même née sainte Gudule, sainte patronne de Bruxelles, qui a également donné son nom à la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule. Au XIe siècle, le bâtiment appartenait à l'abbaye d'Afligem et faisait office de ferme où l'on élevait du bétail et cultivait la terre pour approvisionner l'abbaye. Au Moyen-Âge, l'endroit est devenu une habitation fortifiée entourée d'un mur d'enceinte pour repousser les pillers. Le complexe de bâtiments composé d'une basse-cour, d'un corps de ferme et d'étables a été une exploitation agricole jusqu'au début des années 90 du XXe siècle : le site a alors fait l'objet d'une rénovation approfondie et a été scindé en huit appartements – dans l'ancienne basse-cour – et quatre maisons, deux dans les étables et deux dans l'habitation d'origine.

Debbie a acheté une partie de l'ancienne habitation, qui s'accompagne d'un jardin privatif se prolongeant dans le cadre verdoyant de la vallée du Maelbeek. Debbie : « Tous les environs sont classés, il s'agissait apparemment d'un lieu stratégique important. » Dans le jardin se trouvent également un puits historique et un four à pain, qui sont bien entendu eux aussi classés. « Quelques travaux s'imposent pour le four à pain, ce qui nécessite certaines autorisations. »

Car en effet, quiconque vit dans une habitation classée doit consulter, en Flandre, l'agence Onroerend Erfgoed pour pratiquement n'importe quelle intervention. « On ne peut par exemple pas utiliser un mortier classique pour rejointoyer le bâtiment, il doit garder exactement la même apparence et avoir exactement les mêmes fonctionnalités qu'à l'origine. Cela demande pas mal de travail de recherche, mais les contacts avec l'agence se passent très bien. Eux aussi doivent parfois chercher, par exemple en matière de législation car celle-ci est souvent sujette à interprétation. Il est essentiel de collaborer. »

#### Préserver le patrimoine

Dans le cas présent, tant l'extérieur que l'intérieur des bâtiments sont classés, et même les environs sont classés comme perspective d'en faire un village classé. « Cela signifie que même le type de peinture doit répondre à certaines exigences, non seulement pour le style de l'intérieur, mais aussi pour des raisons techniques. Les murs font un mètre d'épaisseur et sont très humides, il convient donc d'utiliser une peinture à la chaux spécifique pour les laisser "respirer". Il est en outre difficile de prendre des mesures écologiques et vu que les plafonds sont hauts, nous n'obtenons pas de très bons résultats en matière d'efficacité énergétique. Il faut chercher un peu pour atteindre un confort de vie moderne aussi élevé que possible dans notre situation. Mais d'autre part, nous veillons à ce que notre patrimoine reste en bon état. »

N'a-t-elle pas hésité un seul instant à se lancer dans cette aventure ? « Il ne faut pas se lancer à l'aveugle bien entendu, mais si vous êtes bien informé et que vous savez par où commencer, je ne vois pas de raison de ne pas le faire. Ce que je recommande cependant, c'est de rapidement faire appel à un notaire : vous saurez ainsi d'emblée à quoi vous vous engagez. Il est parfois déconseillé d'acheter une habitation historique parce que cela s'accompagne de responsabilités, mais c'est dommage. Il faudrait au contraire inciter les gens à s'engager dans la préservation du patrimoine. »

Ce qui rend la situation encore plus complexe, c'est que l'endroit se compose de douze logements différents. Chacun est propriétaire de son bien et responsable des parties communes telles que la cour intérieure, son revêtement ainsi que le verger situé du côté rue. « Chaque année, nous organisons une réunion des propriétaires et nous faisons entretenir les parties communes par un jardinier. Tout se déroule sans souci. Tout le monde tient ici à sa tranquillité et ce souhait est respecté. »



#### Droits d'enregistrement réduits

Debbie a acheté l'habitation seule. « C'était malgré tout un facteur de stress supplémentaire étant donné que je dois en assumer seule toutes les charges financières. Mais cela ne m'a pas empêchée non plus d'acheter le bien. Avant l'achat, j'ai fait appel à un consultant en patrimoine pour venir visiter l'habitation et déterminer quelles interventions étaient possibles ou non. Vous achetez ce genre de bien dans l'état qu'il est, vous ne pouvez pas décider ainsi de construire une véranda. »

En Flandre, les gens qui acquièrent un monument classé en tant que logement familial peuvent choisir de bénéficier de droits d'enregistrement réduits (1 % au lieu de 7 % du prix). Mais en faisant ce choix, ils sont légalement tenus de faire établir un plan de gestion et d'investir l'avantage de 6 % dans la conservation du patrimoine. « Rédiger un tel plan représente beaucoup de travail et devient au final un dossier volumineux de plus de 100 pages. Un architecte spécialisé dans le patrimoine passe et fait l'inventaire dans les moindres détails de toutes les caractéristiques patrimoniales. Le plan reprend également les réparations qui doivent être effectuées et de quelle manière, car il faut respecter les techniques et matériaux qui ont été utilisés à l'origine. »

« Il y a beaucoup de choses à prendre en compte lorsqu'on achète une habitation classée, mais ça en vaut la peine. Je coache des chefs d'entreprise en matière de changements organisationnels et je planifie des séances individuelles ici à la ferme. On remarque que cet environnement particulier met immédiatement les gens à l'aise. C'est la sérénité qui règne ici qui m'a convaincue de sauter le pas. »

Propriétaire d'une maison classée

# Michel Gilbert: La passion Horta

Passionné depuis plusieurs années par l'Art Nouveau, Michel Gilbert est propriétaire de plusieurs maisons érigées par notre plus illustre architecte, Victor Horta. Celle où il réside avec sa famille, l'hôtel Max Hallet, est une pure merveille qui a retrouvé son lustre grâce à l'engagement de son résident.

La splendeur du lieu s'impose dès la porte franchie. Mais cette maison, datant de 1904, n'écrase pas par sa superbe. C'est juste un ravissement jubilatoire qui étreint devant la majesté des escaliers, la luminosité des espaces et cette verrière de toute beauté, prochaine grande étape de restauration du maître des lieux.

#### D'où vous vient cette passion pour Horta ?

« M'intéressant à l'Art nouveau, je suis vite arrivé à la conclusion que Horta était le meilleur mais il était inconcevable d'acheter, un jour, une de ses maisons car il y en a très peu. Une première occasion s'est présentée avec la Maison Vinck, rue Washington à Bruxelles. Elle n'était pas classée et ne l'est toujours pas, très bizarrement. J'ai eu à cœur de la réhabiliter, petit à petit, dans l'esprit d'Horta. J'ai ensuite acquis la Maison Winsinger, la Villa Carpentier à Renaix et enfin l'Hôtel Max Hallet, toutes ces acquisitions entre 2000 et 2007. Travaillant dans le domaine de l'immobilier, les travaux ne m'apparaissent pas contraignants. Mais j'ai, cependant, découvert la différence qu'il y a entre rénovation et restauration. En matière de restauration, il faut accepter de rénover une maison en respectant l'architecte d'origine, sans que nos propres désirs prennent le dessus. »

### N'est-ce pas effrayant d'acheter une maison classée ?

« Il est vrai que les gens voient cela comme un fardeau. La Maison Winssinger était très partiellement classée, la Villa Carpentier l'était ainsi que l'Hôtel Max Hallet. Il y a une certaine appréhension de ne pas pouvoir agir comme on le désire, et également de rencontrer les responsables des Monuments et Sites ! Or, ce sont des gens importants pour la préservation du patrimoine. Mais ils ne vivent pas dans les maisons classées, ils ne ressentent pas nos problématiques au quotidien. Ils peuvent donc se montrer parfois plus rigides. Ce n'est pas la même chose d'avoir à restaurer le musée Horta ou le Palais des Beaux-Arts, bâtiments publics, et une habitation où le propriétaire désire résider. Quelqu'un d'autre s'était porté acquéreur pour l'Hôtel Max Hallet, un compromis de vente existait. Mais quand la personne s'est rendu compte qu'il était classé, elle a discuté avec les Monuments et Sites. Aucun des travaux qu'elle désirait entreprendre n'était envisageable, elle a donc préféré abandonner. »

### Pour quelles exigences avez-vous dû batailler ?

« À partir du moment où j'achète une maison pour y habiter, il est normal que je veuille y installer une salle de bains et une cuisine dans une configuration actuelle, et non plus en sous-sol. Une maison Horta ne doit pas être seulement dévolue à un musée ou à un lieu de prestige. Il faut savoir que certaines des maisons achetées avaient été transformées en bureaux. Horta a détruit toutes ses archives peu avant sa mort et nous avons peu de traces de ses travaux. Ces maisons avaient toutes subi des transformations épouvantables et Winssinger est sans doute le travail de ma vie en termes de restauration. Elle avait subi les affres du temps, on lui a rendu son cachet mais elle ne pourra plus faire office de maison unifamiliale. La Villa Carpentier reste, elle, proche de son schéma original. »

### Et ici ?

« Il faut manœuvrer entre notre envie d'apporter notre patte et l'obligation de respecter l'esprit d'Horta. Les Monuments et Sites se montrent fermes sur tout ce qui est existant, connu et d'origine. Il n'était pas possible, par exemple, de changer la soie recouvrant les murs. Si je commets des travaux irréversibles à la maison, je suis hors-la-loi. Ce revêtement mural a été refait, à l'identique, par l'ancien propriétaire. Ils peuvent insister, sans obligation de le faire, de respecter certaines installations, comme des clinches de portes manquantes à remplacer. On discute aussi au cas par cas. Pour ma

part, je travaille avec l'architecte Barbara van der Wee, spécialisée dans Victor Horta. Elle a donc l'habitude de communiquer avec les Monuments et Sites et se met toujours au service du patrimoine. Il y a eu des concessions d'ordre technique : l'électricité ou la disposition de certaines pièces. Le but était aussi de rendre cette maison agréable comme unifamiliale. »

### Deviens-tu passionné par le travail de restauration ?

« Je suis toujours animé par l'envie de redonner vie à une maison. J'ai le carnet d'adresses qu'il faut, les meilleurs corps de métier et artisans. Et c'est un plaisir de discuter avec eux, de voir évoluer les travaux, ce sont des passionnés tout comme moi. Il ne faut pas croire que je vis sous un contrôle permanent. Le contrôle s'effectue quand je fais des travaux, suivant un cahier des charges très précis. C'est normal, il ne s'agit pas de faire n'importe quoi, d'autant que je reçois des subsides. »



### Est-ce compliqué de les obtenir ?

« Il faut une demande précise. Pour des travaux d'entretien, la démarche est facilitée. Pour des travaux de restauration, il faut absolument l'aide des Monuments et Sites : reconstruction de cheminée, installation de portes ou de châssis, voire démolition d'un élément rajouté à la construction originale.

Le suivi est assez rapide à Bruxelles. Il est même possible d'obtenir une avance pour des travaux de grande envergure. Par contre, en Flandre, les choses s'avèrent plus compliquées. Je voudrais remplacer la toiture de la Villa de Renaix, en respectant le design d'origine, mais je devrai attendre 7 ans pour obtenir mon permis ! »

### Comment vivre dans une maison classée, avec femme et enfants, sans avoir justement le sentiment de séjourner dans un musée ?

« Les deux sont compatibles. Mes enfants les plus jeunes ont 6 et 5 ans et savent qu'il y a des endroits où faire attention. Dans leur chambre, les murs ont été repeints tout à fait classiquement et ils peuvent y accrocher leurs dessins et autres. Ils vivent ici normalement, tout comme nous. »

### Peut-on s'avancer à dire que vous avez une sorte de collaboration avec les Monuments et sites ? Vous oeuvrez ensemble à la préservation du patrimoine.

« Les choses pourraient aller plus loin. J'émetts une suggestion : que les Monuments et sites passent par une phase plus pro-active. Si un bien est classé, un fait connu de tous puisque le notaire doit inclure dans son acte la situation urbanistique du bien, ce serait bienvenu que les Monuments et sites se déplacent à l'étude du notaire lors de la signature afin de fournir des informations, une liste, un dépliant explicatif sur les démarches à venir. »

### Avez-vous une obligation d'accessibilité au public ?

« Non, il s'agit d'une idée reçue. Je n'ai pas du tout l'obligation d'ouvrir ma maison aux Journées du patrimoine par exemple. Chaque propriétaire est libre de le décider. Pour ma part, je tiens à ce que des visites soient organisées durant l'année. Je ne le fais pas pour l'argent, même si ces rentrées aident quelque peu, mais par goût de partager ma passion. »

# Maison classée : Quelle responsabilité !

**Un monument protégé évoque le plus souvent un château, en bon ou piètre état, ou une abbaye impressionnante, voire un splendide vestige de l'ère industrielle. Mais il en va de même pour une habitation qui peut tout à fait être mise en vente. Tentant mais à quoi devez-vous attendre ?**

Acheter une habitation protégée comme monument classé, ou en passe de l'être, oblige le propriétaire à l'entretenir avec le plus grand soin. Interdit de l'enlaidir, de la détériorer ou de la détruire. Il est cependant permis d'apporter des transformations, de modifier ou d'améliorer des espaces et des éléments, mais tout en veillant à ce que les parties historiques, originales et importantes soient préservées. Être propriétaire d'une habitation classée entraîne donc des obligations mais induit aussi des droits comme des mesures de soutien spécifiques et certains avantages fiscaux. C'est qu'il est primordial de conserver notre patrimoine. En Belgique, cette compétence dépend des régions.

## Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a confié la mise en œuvre de sa politique de conservation à la Direction du Patrimoine culturel. Celle-ci est épaulée par d'autres directions : Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP), la cellule Inspection et sanctions administratives (ISA) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS).

Tous les travaux à exécuter à des biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde (càd en cours de procédure d'enquête ou protégés définitivement) sont soumis à un permis d'urbanisme unique.

Sans ce permis, il est interdit de restaurer un bien en tout ou en partie, d'y faire des fouilles ou des re-

cherches, de le déplacer en tout ou en partie et d'en modifier l'aspect. En région bruxelloise, le permis unique traite à la fois des aspects urbanistiques et patrimoniaux. Un arrêté dit de "minime importance" fixe les actes et travaux qui peuvent, moyennant le respect de certaines conditions, être dispensés d'avis de la CRMS et/ou d'avis de la commune.

Certains travaux à des biens définitivement classés peuvent bénéficier d'une aide financière. Un arrêté du Gouvernement fixe les conditions d'octroi de ces subventions.

## Région wallonne

L'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) s'occupe de la conservation et de la protection des biens à valeur patrimoniale en Wallonie. Le classement porte sur des biens immobiliers qui présentent un intérêt historique, archéologique, architectural, scientifique, artistique, social, mémoriel, esthétique, technique, paysager ou urbanistique. Les propriétaires d'un monument classé sont tenus de pérenniser leur bâtiment et de le gérer « en bon père de famille ».

L'AWaP peut intervenir à différents stades : de l'identification des mesures destinées à limiter la dégradation d'un monument jusqu'aux dossiers de restauration... Lorsque des travaux de restauration doivent être réalisés, un certificat de patrimoine est requis en préalable à l'introduction du permis d'urbanisme.

Si la restauration prévoit la réalisation de travaux à l'identique ou de minime importance, le certificat de patrimoine n'est pas nécessaire et est remplacé par une déclaration préalable (art. D.IV.1, §1er, alinéa 1er, 4° du CoDT et art. 216/1, §1er, alinéa 1er et § 2, et 513/1 du Code wallon du Patrimoine).

L'AWaP instruit et assure le suivi des certificats de patrimoine, en organisant un comité d'accompagnement. Elle consulte la Commission royale des monuments, sites et fouilles, gère, planifie et contrôle l'octroi de subventions possibles pour des travaux et aide dans les démarches de demande de subvention à la restauration.

En outre, en Wallonie, depuis le 1er janvier 2019, les biens immobiliers classés comme monument sont exemptés de droits de partage, de donation et de succession, en cas de transmission de la pleine propriété, de la

nue-propriété ou de l'usufruit de ces biens. Autrement dit, moyennant certaines conditions, vous ne devez plus payer de droits de succession, de donation ou de partage lorsque vous recueillez un bien classé comme monument.

## Conditions pour bénéficier de l'exemption :

- L'exemption s'applique uniquement en ligne directe, entre époux, cohabitants légaux ou en ligne collatérale jusqu'au 3e degré pour les droits de donation et de succession.
- L'exemption s'applique uniquement entre personnes physiques pour les droits de partage.
- L'exemption s'applique à condition d'investir le montant correspondant à l'économie d'impôt dans des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration du bien, et ce durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte authentique ou du décès.

L'objectif poursuivi par cette mesure favorable est donc d'inciter les citoyens à accomplir des travaux de (re)valorisation de ce patrimoine classé, lorsqu'un tel bien leur est légué ou donné. Plus d'infos sur le site de l'AWaP.

Texte Gilda Benjamin et Maud Vanmeerhaeghe







# Combien coûte un garage en Belgique ?

Les communes de la Côte et deux communes bruxelloises forment le top 10 des communes où le prix des garages est le plus élevé en Belgique.

Alors que les garages deviennent de plus en plus un enjeu immobilier, la Fédération du notariat (Fednot) sort pour la première fois des chiffres sur les prix des garages en Belgique. Durant les six premiers mois de 2019, le prix moyen d'un garage s'élevait à 29.242 euros, soit une augmentation de 0,6% par rapport à l'ensemble de l'année 2018. Ce prix moyen comprend à la fois les box de garages et les places de stationnement. Les premiers coûtent en moyenne 3.300 euros de plus que les deuxièmes.

Le prix moyen est fortement influencé par la commune où se trouve le bien. C'est à Knokke-Heist que les prix sont les plus élevés, avec un prix moyen de 57.700 euros par garage. Sur les dix communes belges où les prix des garages sont les plus hauts, huit se situent à la Côte.

Les deux exceptions sont bruxelloises : Ixelles et Bruxelles-ville. Avec un prix moyen de 43.835 euros par garage, Ixelles est même la quatrième commune la plus chère du pays.

« Il y a deux phénomènes qui expliquent l'augmentation de la demande. Il y a d'abord le fait que les parkings publics sont de plus en plus payants, parfois même ils disparaissent. Le phénomène se généralise même dans des petites villes », explique le notaire Renaud Grégoire. Ensuite, vu les taux bas, l'investissement immobilier est une valeur sûre pour faire fructifier son argent. « Il y a quinze ou vingt ans, les gens avaient un garage pour ranger leur voiture. Désormais, ils vont acheter un parking ou un garage pour le louer », poursuit le notaire. Le garage offre aussi certaines facilités par rapport à un investissement dans un appartement ou une maison :

un coût moins élevé à l'achat, une gestion du bien plus facile, davantage de souplesse pour le bail,...

## Bruxelles : deux fois moins cher à Anderlecht qu'à Ixelles

Pour l'ensemble de la Région bruxelloise, le prix moyen d'un garage s'élève à 28.681 euros, soit une augmentation de 3% par rapport à l'ensemble de l'année 2018. Les prix varient fortement d'une commune à l'autre. Le prix moyen d'un garage à Anderlecht, 19.676 euros, est par exemple plus de deux fois moins élevé que celui d'un garage à Ixelles. A Bruxelles-ville, il faut payer en moyenne 37.325 euros pour acheter un garage. Le prix médian s'y élève toutefois à 30.000 euros, ce qui veut dire que la moitié des ventes s'est réalisée à un prix inférieur.

En Wallonie, le prix moyen d'un garage s'élève à 21.864 euros et le prix médian à 15.000 euros. Arlon et Namur dominent le classement des chefs-lieux de provinces wallonnes des prix les plus élevés, avec un prix moyen respectivement de 29.800 euros et 29.418 euros, et un prix médian de 20.000 euros et 24.000 euros.

Dans les autres grandes villes wallonnes, les prix médians sont nettement plus bas. Charleroi et Mouscron affichent le prix médian le plus bas : 11.500 euros. Le prix médian est un peu plus élevé à La Louvière (12.000), Liège (12.500) et Mons (13.250).

texte Tom Jenné



Le moyen le plus intelligent d'acheter un bien.

La plateforme en ligne pour l'achat et la vente de biens immobiliers sous la direction de votre notaire. Désormais, achetez votre bien immobilier rapidement, en toute transparence et sécurité.

**biddit.be**  
surfer, enchérir, s'installer

Powered by **notaire.be**

# De nouvelles dispenses de permis d'urbanisme et d'architectes en Wallonie

Le code du développement territorial (CoDT), en vigueur en Wallonie depuis juin 2017, est simplifié depuis le 1er septembre 2019. Certains actes ou travaux sont désormais dispensés de permis d'urbanisme et/ou du recours obligatoire à l'architecte.

## Les petits travaux dispensés de permis d'urbanisme ET d'architecte sont notamment les suivants :

- Les abris pour animaux d'une superficie maximale totale de 20m<sup>2</sup> ;
- Le placement de ruches ;
- Le placement de jeux pour enfants, de structures pour arbres palissés d'une hauteur maximale de 3,50m ;
- Le placement d'auvents, de tentes solaires ou de couvertures d'une terrasse d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> ;
- La création d'une aire d'accueil à la ferme.

## Les travaux dispensés d'architecte, quant à eux, sont les suivants :

- La pose de peinture, le sablage, le rejointoyage, l'isolation de façades qui modifient l'aspect architectural de l'habitation ;
- Le remplacement de la structure portante d'une toiture sans modification du volume construit ;

## Pour rappel, l'entrée en vigueur du CoDT avait déjà dispensé de permis et d'architecte les travaux suivants :

- Abri de jardin, serre de jardin, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
- Garage, car-port, véranda, piscine, pool-house, d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> ;
- Mare et étang d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
- Les aires de jeux et terrain de sport d'une hauteur maximale de 3,50 m ;
- La pose de clôtures de 2,00 m de hauteur en gabion ou non visibles depuis la voirie ou à l'arrière d'un bâtiment ;
- Le placement de serres-tunnels destinées à la culture de plantes agricoles ou horticoles dans le cadre d'une exploitation agricole ;
- L'agroforesterie en tant que mode d'exploitation des terres agricoles associant des plantations ligneuses à des cultures ou des pâturages ;
- Le placement de structures destinées à l'hébergement touristique d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> dans les campings autorisés.

## Energie renouvelable

- Les actes et travaux suivants sont également dispensés de permis et/ou de recours obligatoire à un architecte :
- Le placement de matériaux de couvertures de toiture photovoltaïques sur une construction ou installation existante ;
- La réalisation de façade(s) ou de toiture(s) végétale(s) sur une construction ou une installation existante ;
- La suppression du recours à un architecte dans le cadre de travaux en vue de favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

## Habitat léger

L'exigence d'un architecte est également supprimée pour certains types d'habitats légers : yourtes, cabanes, chalets, tiny houses ou encore roulottes, afin de permettre le développement de nouvelles formes d'habitat alternatif. Ces habitations légères doivent pour autant respecter certaines dimensions, notamment le fait de ne pas avoir d'étage et de respecter une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup>.

# Un acte par vidéoconférence pour un notariat toujours plus accessible

Il est désormais possible de conclure un acte notarié par vidéoconférence. Une innovation qui prouve que les notaires belges jouent la carte numérique et offrent des solutions qui font gagner du temps au client.

Quiconque veut acheter un bien immobilier ou régler une succession ne doit plus obligatoirement se rendre chez le notaire de l'autre partie. Il s'agit d'une nouvelle étape de la transformation digitale du notariat. Cette nouvelle technologie permet, à distance, aux notaires et aux clients, de discuter de l'acte, de participer à sa lecture, de faire des modifications sans se déplacer et de le signer à distance. Cela représente un gain de temps considérable et une économie de déplacement. Les notaires se veulent acteurs d'un changement qui met l'accent sur l'aspect écologique, la vidéoconférence en représente le premier pas.

« Après le lancement de Bidit, la vente immobilière online, le notariat participe à nouveau à la transition numérique de la société. Grâce à la passation d'un acte à distance, les notaires œuvrent à une meilleure accessibilité de leurs services vers les citoyens. Cette technologie est une des premières étapes concrètes pour le notariat dans la participation à une conscientisation environnementale et durable. Cette approche a pour objectif de réduire les trajets des parties concernées leur permettant ainsi de dégager du temps pour se concentrer plus longuement avec le notaire sur les points essentiels de leurs opérations », explique Philippe Bosseler, président de la Fédération du Notariat (Fednot).

Cette nouvelle possibilité est offerte grâce à un changement législatif, qui encadre la passation d'un acte à distance. Celui-ci peut être reçu à distance par voie de vidéoconférence, devant deux notaires ou plus, à condition que toutes les parties soient d'accord de procéder ainsi. Les parties et personnes intervenantes non présentes auprès du notaire qui conserve l'acte original, sont représentées avec une procuration lors de la signa-

ture de l'acte. S'il s'agit d'un contrat d'achat, c'est généralement le notaire de l'acheteur qui conserve l'acte original. Il est possible que le notaire compte un coût limité, en raison des coûts administratifs et techniques de la vidéoconférence. Les clients peuvent toujours s'informer à l'avance auprès du notaire de ce coût.

Le titulaire de la procuration est une personne présente en l'étude du notaire détenteur de l'acte original ("la minute"), par exemple un collaborateur. Dans la mesure où cette procuration doit être authentique, la loi prévoit que la procuration servant à la passation d'un acte soit enregistrée gratuitement à distance et exempte de droit d'écriture. Cette gratuité de la procuration est également une nouveauté encadrée par la loi.

Les parties doivent également faire en sorte que tous les documents à remettre sous forme originale (dans le cas d'un achat : certificat de contrôle de l'installation électrique, dossier d'intervention ultérieure, acte de base, PEB, etc.) et au moins une clé soient remis au préalable (cinq jours ouvrés avant la passation de l'acte) par poste ou en personne au notaire détenteur de la minute. En raison des limitations techniques, seules deux études peuvent être reliées l'une à l'autre par l'intermédiaire du réseau sécurisé. Tant le détenteur de la minute, que le notaire intervenant à distance doivent être présents tout au long de la visioconférence.

Le notaire détenteur de la minute peut alors initier le processus et lancer l'appel en vidéoconférence à l'heure de la passation de l'acte ; celui-ci sera parcouru à l'écran pendant la visioconférence. Toutes les parties et tous les notaires intervenants peuvent poser des questions et formuler des remarques. Lors de la visioconférence également, des modifications pourront encore être apportées pendant la passation de l'acte, directement par voie électronique à l'écran, afin que tout le monde puisse les suivre, avant d'imprimer (à nouveau) le projet d'acte avant la signature.

Lorsqu'un acte est passé en présence physique de toutes les parties, la faculté d'entendre et de voir sont des éléments essentiels et doivent être garantis. La visioconférence permet également cela au travers de la technologie : les parties et les notaires se voient et s'entendent par l'intermédiaire de l'écran et du haut-parleur, ce qui participe à maintenir une relation humaine et un échange riche.

Philippe Bosseler conclut : « Les notaires doivent en permanence veiller et participer à faire évoluer la sécurité juridique sur le plan informatique et numérique. Avec l'aide de leur notaire, les citoyens doivent pouvoir bénéficier de toutes les garanties juridiques dans le monde numérique. »

