

INDEPENDANT & ENTREPRISE

MARS 2008



**Le SDI partenaire
du Salon Entreprendre**

Rendez-vous
sur notre stand
et recevez
gratuitement
un de nos
500 téléphones
Skype



Rendez votre ADSL mobile grâce à l'option
Mobile Internet et travaillez où vous voulez.

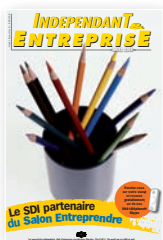
Mobile Internet
No Limit
€34,95
par mois*



Vous avez l'ADSL Belgacom à la maison ou au bureau ? Voici son complément idéal : l'option Mobile Internet. Avec elle, vous surfez et travaillez aussi à haute vitesse, jusqu'à 3.6 Mbps, dans tous vos déplacements. Vous accédez facilement à vos e-mails, intranet et Internet à partir de votre ordinateur portable. En plus, en tant que client ADSL Belgacom vous profitez de conditions très avantageuses sur votre connexion Internet Mobile. Intéressé ? **Jusqu'au 30/04/08 prenez l'option Mobile Internet No Limit à 34,95€ par mois* et recevez la carte Vodafone Mobile Connect ou un modem USB à 59,90€ (au lieu de 239€).** Plus d'infos dans votre point de vente Belgacom ou au 0800 33 800. www.belgacom.be/mobileinternet

* Usage national. Max 2 Go/mois ensuite 0,10€/MB. Offre disponible jusqu'au 30/04/2008 pour un contrat de 12 mois, pour tous les clients ADSL Go, Plus ou VDSL Boost – avec ou sans ligne fixe – ADSL Pro Compact, Office, SDSL pour les services Fast Internet et BiLAN/Explore chez Belgacom. Pas de frais d'activation. Carte Vodafone Mobile Connect et modem USB jusqu'à rupture des stocks.

belgacom
vous emmène



Périodique adressé gratuitement aux membres du SDI
et aux associations de commerçants

Editeur responsable

Daniel CAUWEL
Av. Albert 1er, 183 - 1332 Genval
Tél.: 02/652.26.92 - Fax: 02/652.37.26
Site Web : <http://www.sdi.be>
E-mail : info@sdi.be



Membre de l'union des éditeurs
de presse périodique

Rédacteur en chef

Benoît ROUSSEAU

Comité de rédaction

Laurent CAUWEL
Nancy GEENS
Marie-Madeleine JAUMOTTE
Olivier KAHN
Meryam KHOULI
Pierre van SCHENDEL

Photos : Benoît ROUSSEAU

Mise en page

Nevada-Nimifi s.a.

Imprimerie : Nevada-Nimifi s.a.

Collège du S.D.I.

PRESIDENT

Daniel CAUWEL

VICE-PRESIDENT

Danielle DE BOECK

SECRETAIRE GENERAL

Arnaud KATZ

GESTION ET FINANCES

Thierry GUNS

DIRECTEUR JURIDIQUE

Benoît ROUSSEAU

SECRETARIAT

Jocelyne BRAEM
Anne SOUFFRIAUX

PUBLICITE

Sally-Anne WATKINS
Tél.: 02/652.26.92 - Fax: 02/652.37.26
GSM: 0475/43.08.67
E-mail: sa.watkins@scarlet.be

La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées,
lesquelles ne pourraient toutefois engager sa responsabilité.

E d i t o r i a l

Créer son entreprise en moins d'une semaine ?

Cela fait quelques années que, dans le cadre de la Stratégie de Lisbonne, les Chefs d'Etats européens ont décidé d'encourager et de stimuler l'esprit entrepreneurial, notamment en simplifiant et en accélérant la création d'entreprise. C'est dans ce but que le Conseil européen a défini, au printemps 2006, trois objectifs concrets que chaque Etat membre a été invité à atteindre :

- > la création d'un guichet unique;
- > la réduction du délai de création d'une entreprise à moins d'une semaine;
- > la limitation des coûts liés à cette création.



Benoît ROUSSEAU
Rédacteur en chef

La Commission européenne a en outre demandé aux Etats membres de dresser un inventaire des procédures obligatoires pour démarrer une SPRL, d'évaluer les délais et les coûts de ces formalités et d'examiner si elles pouvaient être effectuées par l'entremise d'un guichet unique.

Sur base des rapports nationaux transmis en juin 2007, la Commission européenne a rédigé une synthèse publiée en décembre dernier. Les résultats pour notre pays sont encourageants : nous nous positionnons parmi les huit Etats membres ayant respecté les trois objectifs en matière de création d'entreprise (constitution d'une SPRL, inscription en qualité d'entreprise commerciale, inscription à la TVA, inscription auprès d'une Caisse d'assurances sociales pour indépendants et auprès d'une mutualité).

Ces excellents résultats sont dus à la politique de simplification menée depuis quelques années par notre pays, à savoir notamment la création de la Banque carrefour des entreprises et des guichets d'entreprises agréés et l'élaboration de la base de données « Attestations » en 2003, l'informatisation du formulaire d'inscription à la TVA en 2004 et l'application « e-dépôt » utilisée par les notaires depuis avril 2007.

Cependant, il ne faut pas se cacher la réalité. Dans la plupart des cas, il est parfaitement utopique d'envisager le lancement d'une entreprise en une semaine. Dans la précipitation, les difficultés sont pratiquement chaque fois mal évaluées et le démarrage insuffisamment préparé. Les statistiques sont là pour démontrer qu'il y a traditionnellement beaucoup d'échecs dans les premières années d'activité d'une entreprise. En clair, s'il est évidemment très positif de réduire et de simplifier les formalités de lancement d'une activité entrepreneuriale, il ne faut pas perdre de vue que monter sa propre affaire avec un maximum de chances de réussite n'est ni évident, ni simple... ■

Sommaire

Partenariat

Collaboration entre le SDI et ACERTA 4

Statut social

Mandataires non rémunérés : du neuf ! 4

Evénement

L'événement du printemps
Tous au Salon 'Entreprendre 2008' ! 7

Avantage

Rendez-vous sur le stand du SDI
Recevez gratuitement un de nos 500 téléphone « Skype » ! 7

Action

Grands travaux
La Ville de Nivelles justifie ses choix... 8

Fiches pratiques

Toute l'actualité juridique, sociale et fiscale 11

Gestion

Mon comptable me répond
Optimiser la gestion de ses véhicules (suite et fin) 15

Juridique

Ce que vous devez savoir sur votre bail commercial 16

Législation

Plus facile de déposer un brevet 19

PME

Toujours trop de difficultés d'accès au financement 21

Pratique

Quoi de neuf au Moniteur ? 22

Collaboration entre le SDI et ACERTA !

Récemment, l'évidente complémentarité entre les services du SDI et ceux prestés par le groupe social Acerta nous a conduit à conclure avec ce dernier un accord de collaboration. C'est ainsi qu'à l'avenir, vous trouverez régulièrement dans votre magazine une rubrique rédigée par Acerta. Cette rubrique permettra à nos lecteurs de bénéficier d'informations et de conseils à la fois utiles, pertinents et à la pointe de l'actualité en matière sociale.

Mandataires non rémunérés : du neuf !

Les pouvoirs publics ont assoupli leur position en ce qui concerne l'obligation d'assujettissement du mandataire non rémunéré, et ce en raison de l'évolution de la jurisprudence...

Un mandataire est supposé être un indépendant. Mais il peut réfuter cette présomption en apportant la preuve que son mandat n'est pas rémunéré, et ce aussi bien au regard du droit que dans les faits. Auquel cas il n'est pas tenu de s'assujettir à une caisse d'assurances sociales ou son dossier peut être clôturé. De quelle manière les caisses d'assurances sociales doivent-elles apprécier ce genre de dossiers ?

Examiner les statuts

Les statuts de la société constituent le point de départ de cette analyse. Il y a plusieurs possibilités :

- > les statuts prévoient que le mandat n'est pas rémunéré et n'accordent aux organes de la société aucun pouvoir décisionnel en la matière. Dans ce cas, la gratuité du mandat est établie en droit;
- > les statuts prévoient que le mandat n'est pas rémunéré et/ou concèdent à l'organe de la société le pouvoir de statuer à ce sujet. Dans ce cas, l'organe de la société doit prendre une décision formelle à cet égard avant que la caisse d'assurances sociales ne puisse accepter le caractère gratuit du mandat au regard du droit;



Welkom

Vanaf 1 januari 2008 gaan Acerta en AliA samen verder onder de naam **Acerta**.

Acerta is een geïntegreerde HR-dienstengroep die zorgt voor praktische oplossingen, pragmatische ondersteuning en professioneel advies op uw maat. Of u nu starter, zelfstandige, ondernemer of HR-professional bent.

Om dit te realiseren maken we gebruik van 'de kracht van mensen'. Het is immers de kracht van onze eigen medewerkers die wij optimaal valoriseren voor onze klanten.

Want wat u ook onderneemt in het leven, u doet het met de kracht van mensen.

Bienvenue

Depuis le 1^{er} janvier 2008, Acerta et AliA se présentent sous le même nom: **Acerta**.

A cette même date, notre adresse internet www.alia.be est devenue www.acerta.be.

Acerta est un groupe de services RH intégré qui vous propose des solutions pratiques, un soutien pragmatique et des conseils professionnels.

Que vous soyez starter, indépendant, entrepreneur ou professionnel RH.

Pour y parvenir, nous accordons « la priorité à l'humain ». Nous mettons tout en œuvre pour optimiser les compétences de nos collaborateurs en faveur de nos clients.

Car quels que soient vos projets dans la vie, votre priorité, c'est l'humain !



- > même si les statuts ne prévoient aucune disposition relative à la rémunération du mandataire, l'organe de la société doit statuer formellement en ce qui concerne la gratuité du mandat.

Quelques conditions

Attention, car il existe également quelques conditions supplémentaires. Dans la pratique, le mandataire ne peut percevoir aucune rémunération, ni bénéficier d'aucun avantage en nature. Toutefois, si c'est le cas au cours d'une année

déterminée, la caisse d'assurances sociales doit considérer le mandat comme étant rémunéré à compter de la nomination du mandataire concerné, c'est-à-dire également durant les années où l'intéressé n'a bénéficié d'aucun avantage.

A ne pas perdre de vue non plus : le fait que la plupart des mandataires sont également associés actifs. En effet, toute une série de mandataires ne se contentent pas de gérer leur société, mais ils y exercent aussi des fonctions à caractère commercial, administratif, comptable ou technique, dans le but de rentabiliser leurs actions. Dans ce cas, ils doivent rester assujettis en tant qu'associés actifs.

Les mandataires qui répondent à toutes ces conditions peuvent faire clôturer leur dossier auprès de leur caisse d'assurances sociales, éventuellement avec effet rétroactif. Le cas échéant, ils ont droit au remboursement de leurs cotisations sociales, dans le délai de prescription prévu. Mais pour pouvoir procéder à ce remboursement, la caisse d'assurances sociales doit demander l'autorisation de l'INASTI.

Isabel Dillen
Conseiller juridique Acerta
www.acerta.be

acerta en quelques lignes...

Acerta est un prestataire de services sociaux, moderne, dynamique et de premier plan pour les professionnels (indépendants, employeurs, responsables des RH,...) comme pour les particuliers (ménages ayant droit aux allocations familiales,...)

En partenariat avec ses clients, Acerta recherche sans cesse des solutions performantes. Grâce à son savoir-faire technique et à ses collaborateurs expérimentés Acerta

assure dans tous les domaines un service de qualité à dimension humaine ! Grâce à son vaste réseau de bureaux, Acerta est à tout moment accessible et prêt à répondre à vos questions.

Vous pouvez contacter les unités de production d'Acerta sans engagement : Guichet d'entreprises, Caisse d'Assurances Sociales, Secrétariat Social, Caisse d'Allocations familiales ainsi que Consult.



Nouveau Citroën Nemo. Le «Cost Killer» sympa.



CITROËN NEMO

Il y a déjà un Citroën Nemo à pd

7.150 € HTVA ⁽¹⁾

Prime de recyclage de 700€ HTVA ⁽²⁾ déduite

Gabarit super-compact, frais réduits, faible consommation, volume et charge utile généreux...
Tous les charmes du Cost Killer à découvrir sur
www.citroen.be/nemo

2,5 m³

de volume utile

610 kg

de charge utile

4,5 l /100 km

Consommation mixte
(moteur 1.4 HDi)

Les bonnes surprises de mars.



CITROËN JUMPY

Il y a déjà un Citroën Jumpy à pd

13.050 € HTVA ⁽¹⁾

Prime de recyclage de 900€ HTVA ⁽²⁾ déduite



CITROËN JUMPER

Il y a déjà un Citroën Jumper à pd

14.300 € HTVA ⁽¹⁾

Prime de recyclage de 900€ HTVA ⁽²⁾ déduite



CITROËN BERLINGO

Il y a déjà un Citroën Berlingo à pd

6.850 € HTVA ⁽¹⁾

Prime de recyclage de 700€ HTVA ⁽²⁾ déduite

(1) Prix HTVA au 01/03/2008 du Citroën Nemo fourgon 1.4i, Citroën Berlingo 1.4i 600 kg, du Citroën Jumpy fourgon tôlé L1H1 1.6 HDi 16v 90 (1.000 kg) et du Citroën Jumper Easy One 30 L1H1 2.2 HDi 100, toutes promotions déduites y compris la prime de recyclage⁽²⁾. Offres sous conditions réservées aux sociétés, valables pour tous les véhicules utilitaires Citroën neufs commandés en mars 2008 dans les points de vente Citroën participants. (2) Citroën vous propose une prime spéciale de recyclage pour votre ancien véhicule de 700€ HTVA à l'achat d'un nouvel utilitaire Citroën Nemo ou Citroën Berlingo et de 900€ HTVA à l'achat d'un nouvel utilitaire Citroën Jumpy ou Jumper. Le véhicule doit être complet et immatriculé depuis au moins 6 mois au nom du dernier propriétaire. Le nom du propriétaire du nouveau véhicule doit correspondre au nom du dernier propriétaire de l'ancien véhicule. Ces prix concernent des véhicules d'entrée de gamme et ne correspondent pas nécessairement aux véhicules illustrés. Visuels non contractuels. Offres non cumulables avec les autres promotions en cours.

www.citroenfleet.be

CITROËN préfère TOTAL



CITROËN

VOUS N'IMAGINEZ PAS TOUT CE QUE CITROËN PEUT FAIRE POUR VOUS

PLUS DE 100 CONFÉRENCES 250 EXPOSANTS 10.000 DIRIGEANTS DE PME AU RENDEZ-VOUS !

En collaboration avec



19 & 20 MARS - TOUR&TAXIS
WWW.ENTREPRENDRE2008.BE

entreprendre | 2008

LE RENDEZ-VOUS DES PME

Si le salon Entreprendre est devenu en 4 ans le premier RV des **dirigeants de PME's**, des indépendants et des **comptables** c'est tout simplement parce qu'il s'agit d'un salon orienté résultat*. Cette année son contenu s'étoffe. Parmi les 230 exposants présents, une cinquantaine d'entre eux seront regroupés au sein d'un village **e-commerce**. Les autres thèmes chers aux PME ne manquent pas à l'appel. Entreprendre grâce à la **franchise**, ou céder ou reprendre une PME dans le village consacré à la **transmission**. Tout y est que ce soit par le biais de conférences et ateliers pratiques ou grâce à l'une des 750 premières consultations gratuites dispensées par les experts présents. Rendez-vous les 19 et 20 mars.

* Dans l'enquête de satisfaction réalisée auprès de 697 visiteurs, 93% d'entre eux affirment avoir l'intention de revenir cette année. Par ailleurs 94% des visiteurs sondés estiment avoir trouvé ce qu'ils cherchaient au salon !

Rejoignez-nous sur le stand du SDI...

Tous au Salon « Entreprendre » !

Ces 19 et 20 mars, sur le site de « Tour & Taxis » à Bruxelles, se déroulera la 5^{ème} édition du Salon Entreprendre. A cette occasion, plus de 10.000 décisionnaires actifs sont attendus ! Nous avons interrogé pour vous Jean de Gheldere, organisateur du Salon...

■ **Indépendant & Entreprise :** Comment un salon créé il y a à peine cinq ans réussit-il à attirer autant de visiteurs ?

Jean de Gheldere : Les décisionnaires au sein des PME constituent un public particulier. Ils n'ont pas de temps à perdre et sont confrontés en permanence à toutes sortes de questions auxquelles il leur faut trouver des réponses adaptées. Le salon, avec plus de 120 ateliers et conférences répartis sur deux jours, répond bien aux questions que se posent les dirigeants de PME.

■ **Le salon est donc exclusivement professionnel ?** Absolument. C'est également un facteur qui contribue à la réussite de la manifestation. Les participants, visiteurs et exposants, recherchent avant tout la qualité de contact. Avec plus de 60% qualifiés de décisionnaires actifs, le public est parfaitement qualitatif. C'est ce qui fait la différence et nous assure la fidélité des exposants qui, lorsqu'ils ont participé, reviennent l'année suivante parce qu'ils ont mesuré le 'return' de leur présence.

■ **De quelle nature se composent les autres entrepreneurs visiteurs ?**

Sur base des chiffres 2007, le public est composé à près de 80% de dirigeants, de prescripteurs, d'entrepreneurs indépendants et de cadres de grandes entreprises. Ensuite, nous avons également des start-up et porteurs de projets. Mais le salon reste avant tout un rendez-vous de managers de PME et les thèmes développés vont dans ce sens.



Jean de Gheldere, organisateur du Salon

■ **Pour cette cinquième édition, combien de consultations individuelles proposez-vous ?**

Nous allons dispenser près de 800 consultations individuelles (gratuites) aux visiteurs. Pendant les deux jours du salon, différents experts en matière de comptabilité, fiscalité, propriété intellectuelle, risques et responsabilités des administrateurs seront prêts à répondre aux questions des visiteurs. Ces consultations individuelles sont réalisées en collaboration avec le SDI,

l'IEC, l'IRE, l'IPCF, Gevers, Kirkpatrick, le Barreau de Bruxelles, ...

■ **Combien de visiteurs attendez-vous cette année ?**

De l'ordre de plus de 10.000 professionnels, contre 9.420 en 2007. L'enquête menée auprès des personnes présentes révèle que 94% des visiteurs ont trouvé ce qu'ils cherchaient au salon et que 93% d'entre eux ont l'intention de revenir en 2008.

■ **Combien d'exposants seront présents pour cette édition ?**

Près de 230 exposants sont attendus cette année dans tous les domaines qui concernent la PME. Le salon ne dure que deux jours afin de maximiser l'efficacité de leur présence à la manifestation.

En pratique

Salon 'Entreprendre'

Mercredi 19 mars 2008 de 9H30 à 20H
Jeudi 20 mars 2008 de 9H30 à 17H30

Site de Tour & Taxis,
Avenue du Port 86 C à 1000 Bruxelles
Tél.: 02/645.34.81 - Fax : 02/645.34.89
E-mail : info@newbizz.be
www.entreprendre2008.be

Pour éviter les files, préinscrivez-vous gratuitement via le site www.entreprendre2008.be

Rejoignez-nous sur le stand du SDI et recevez gratuitement un de nos 500 téléphone « Skype » !

Comme chaque année, le SDI a décidé de soutenir le Salon Entreprendre 2008 et d'y participer activement. Venez nombreux nous rejoindre sur le stand SDI ! Les 500 premiers affiliés qui nous rendront visite recevront gratuitement un téléphone Skype, permettant de téléphoner via Internet.

Outre notre participation à l'Espace « consultations individuelles gratuites » (voir ci-dessus), nous organisons dans le cadre du Salon une grande Conférence gratuite en colla-

boration avec le Groupe Social Acerta, sur le thème des formalités d'installation comme indépendant. Nous vous y attendons nombreux...

Enfin, nous possédons quelque 3.000 invitations « Free Pass » pour nos membres. Comme leur nom l'indique, celles-ci permettent d'accéder gratuitement à l'événement.

N'hésitez pas à nous appeler au 02/652.26.92 pour recevoir la vôtre !



La Ville de Nivelles justifie ses choix...

Dans notre édition de janvier 2008, nous nous faisons l'écho de l'inquiétude des commerçants nivellois qui subissent depuis plusieurs mois les travaux de rénovation de leur centre-ville. Notre article n'est pas resté lettre morte, puisque, suite à notre cri d'alarme, le Collège communal de Nivelles a demandé à nous rencontrer pour nous donner sa version des faits...

Début janvier, Charles Gourdin, Echevin du Commerce de Nivelles, manqua d'avaloir son café de travers en découvrant l'article paru dans nos magazines sur les problèmes rencontrés par les commerçants du centre-ville. Aussitôt, il prit son téléphone et nous demanda une entrevue au nom du Collège échevinal nivellois...

Aussitôt dit, aussitôt fait, nous nous présentons à son bureau le 24 janvier au matin. Tout au long de la matinée, nous aurons ainsi l'occasion de rencontrer et d'entendre le point de vue de l'Echevin Gourdin, mais aussi du Bourgmestre Pierre Huart, de Valérie Heyvaert, Conseillère en Mobilité, d'Etienne Laurent, Echevin des Travaux, et de Bernard Lauwers, Echevin du Tourisme et des Fêtes... Voici pour nos lecteurs un compte rendu des propos les plus intéressants tenus par les représentants du Collège échevinal...

Etienne Laurent, Echevin des Travaux, Bernard Lauwers, Echevin du Tourisme et des Fêtes, Charles Gourdin, Echevin du Commerce de Nivelles, et Arnaud Katz, Secrétaire Général du SDI



Charles Gourdin, Echevin du Commerce, Pierre Huart, Bourgmestre, et Valérie Heyvaert, Conseillère en Mobilité de la Ville de Nivelles

Indépendant & Entreprise : Avez-vous vraiment négligé les commerçants dans le cadre des grands travaux de réaménagement que vous entreprenez ?

Pierre Huart : Evidemment que non ! Notre plan de mobilité a été étudié puis adopté avec un très large comité d'accompagnement. Il y a eu plusieurs réunions publiques où les citoyens, en ce compris les commerçants, ont pu faire entendre leur voix. Rien n'a été fait en cachette et nous avons tenu compte de tous les avis et remarques qui nous étaient formulés. Les travaux actuellement en cours ne font que mettre en œuvre ce plan de mobilité adopté pratiquement à l'unanimité.

Pensez-vous vraiment que la création d'un piétonnier était la meilleure solution ?

Charles Gourdin : C'est vrai que nous avons choisi de privilégier les déplacements à pieds et je suis convaincu que c'est une bonne option,

car la convivialité d'un piétonnier est incontestable. En tant qu'Echevin du Commerce, mais aussi en tant que commerçant moi-même, je suis très attentif à ce que les intérêts de mes collègues indépendants soient préservés. C'est ainsi que je descends tous les jours sur le chantier pour en surveiller l'avancement. Le fait que les travaux se terminent dans les délais prévus est très important pour moi.

Préalablement à toute création de piétonnier, nous pensons qu'il est indispensable de réaliser une étude d'incidence sur le tissu commercial. Avez-vous pris une initiative de ce type ?

Pierre Huart : Non, nous n'avons pas réalisé d'étude à ce sujet.

Mais vous avez tout de même recensé les commerces qui pouvaient être mis en péril par la création du piétonnier ?

Charles Gourdin : Non, n'avons pas jugé utile de le faire, mais nous sommes persuadés que le nombre de commerces qui pourraient vraiment périlcliter ou être amenés à devoir se délocaliser est infime.

Concrètement, que répondez-vous aux commerçants qui se plaignent d'une chute vertigineuse de leur chiffre d'affaires ?

Pierre Huart : Ecoutez, si le commerce nivellois est en déclin, je ne pense pas que ce soit à cause des travaux, en tout cas pas uniquement. C'est depuis des années que son chiffre d'affaires est en baisse. Je trouve d'ailleurs personnellement que les commerçants pourraient faire

Grands travaux

un effort pour se redynamiser eux-mêmes. Je ne prendrai que deux exemples : d'abord, ils ferment à peu près tous le lundi. Est-ce que vous trouvez normal d'avoir comme ça une journée « morte » en pleine semaine ? Autre exemple : le respect des horaires. Nombre de commerces ouvrent en retard et ferment en avance par rapport à l'horaire qu'ils affichent ! Ce n'est pas sérieux ! Il y a, pour moi, une attitude positive à retrouver d'urgence par les commerçants, une convivialité à restaurer, un respect du client...

Charles Gourdin : En clair, notre travail, c'est d'amener du monde dans les rues. Grâce aux réaménagements que nous avons entrepris, je suis persuadé que ce sera le cas. Aux commerçants maintenant à en profiter et à les attirer dans leurs boutiques...

(NDLR : après notre entretien, nous sommes allés faire un tour dans le quartier commerçant et avons poussé la porte de l'une ou l'autre boutique. Nous avons pu constater que, contrairement à ce que laisse entendre le Bourgmestre, nombre de commerçants rencontrent bien de graves difficultés financières depuis le début des travaux et s'en plaignent amèrement !)

Pouvez-vous envisager une aide à la reconversion ou une indemnisation pour les commerces dont les produits et services ne seront plus en adéquation avec le mix commercial d'un piétonnier ?

Pierre Huart : Non, ce n'est pas dans nos projets. C'est vrai que j'entends souvent dire qu'on ne fait rien pour le commerce à Nivelles mais, je le répète, c'est aussi aux commerçants à prendre leur sort en mains. Or, je constate qu'ils



Francis Aglave, coiffeur membre du SDI, Arnaud Katz, Secrétaire Général du SDI, et Charles Gourdin, Echevin du Commerce de Nivelles

n'ont jamais aucune contre-proposition. Je vous rappelle que notre projet pèse un million d'euros ! Il va attirer toute une nouvelle clientèle et je suis persuadé qu'à terme, ce sera très positif pour tout le monde !

Charles Gourdin : Je suis d'accord avec vous pour reconnaître que la loi permettant l'indemnisation des commerçants victimes de travaux publics est totalement inadaptée, mais vous devez comprendre qu'il ne nous est pas possible d'aider financièrement nos commerçants...

Et que répondez-vous aux commerçants qui se plaignent du nombre trop restreint d'emplacements de parking aux alentours de leurs commerces ?

Charles Gourdin : Leur plainte n'est pas fondée. Nous avons prévu un nombre suffisant de

parkings périphériques. Je suis cependant persuadé que les commerçants gagneraient beaucoup à apprendre eux aussi à garer leur véhicule dans ces parkings plutôt que de vouloir absolument les garer près de leur commerce. Ils doivent prendre conscience que ces « voitures-ventouses » leur font perdre énormément d'argent..

On constate généralement que le succès d'un piétonnier dépend également de la présence d'infrastructures de transports en commun performantes. Qu'avez-vous prévu concrètement à ce sujet ?

Charles Gourdin : Je suis parfaitement d'accord avec vous. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de favoriser à Nivelles une gare de bus complète afin de permettre aux habitants de se passer au maximum de leur voiture...

L'avis du SDI

Nos lecteurs l'auront compris, le soutien de ses petits commerces semble assez loin de constituer la priorité première des autorités nivelloises. Non seulement, elles n'en ont que superficiellement tenu compte dans le cadre de leur plan de mobilité (aucune étude de flux ou d'incidences...), mais elles considèrent en outre qu'elles n'ont pas véritablement à intervenir pour les redynamiser ni pour aider les inévitables acteurs économiques qui seront mis à mal par la création du piétonnier. Même si ces acteurs préjudiciés ne seront peut-être pas nombreux, cela ne nous semble pas une raison pour les ignorer purement et simplement.

Un pari risqué..

Au niveau de la communication, ce n'est guère mieux. Le dialogue reste clairement difficile

entre la Ville et ses commerçants, chacun renvoyant la balle à l'autre et refusant de regarder dans sa propre assiette. En tout cas, à l'écoute du discours relativement superficiel des responsables communaux, nous avons compris pourquoi certains commerçants ont le sentiment qu'il n'est guère tenu compte de leurs problèmes. Le meilleur exemple est celui des parkings, la Ville estimant que les clients « s'habitueront » à devoir se garer à cinq minutes, alors que les commerçants craignent, eux, de voir ces clients définitivement s'en aller.

Le problème, c'est qu'un tel « pile ou face » est inacceptable pour les commerçants. On ne se contente pas d'impressions lorsque l'on touche à la survie économique pure et simple d'une personne et de sa famille. Nous avons eu quelques fois l'impression, en discutant avec le Bourgmestre Huart,

qu'il avait du mal à comprendre ce que c'est vraiment de « perdre un mois ou deux de salaire » et surtout de vivre avec le risque de se voir, soi et sa famille, tomber dans la misère en cas de faillite.

Chacun à sa place

Maintenant, comme souvent, la vérité se trouve sans doute entre les deux positions. C'est évidemment d'abord aux commerçants à proposer et à mettre en œuvre des solutions pour relancer la dynamique commerciale dans leur quartier. Et si le rôle de la Ville n'est pas de faire rentrer les clients dans les commerces, c'est quand même de mettre en œuvre les mesures techniques, urbanistiques, administratives et financières permettant un développement harmonieux des activités commerciales. L'avenir nous dira ce qu'il en est réellement....

A quelle hauteur placez-vous la barre ?

"Huit centimètres. Cela semble peu. En 2004, j'ai franchi 1m95 à Plovdiv. Aux championnats d'Europe à Göteborg, j'ai passé 2m03. Trois années d'entraînement intensif, de suivi, de coaching et de travail d'équipe. Trois années de progrès personnels qui m'ont fait gagner huit centimètres. Cela semble peu, mais ces huit centimètres m'ont permis d'atteindre le top européen. Et vous, à quelle hauteur placez-vous la barre ?"

Tia Hellebaut



STARTERS

INDÉPENDANTS

PME

MANAGERS RH

Prioritealhumain.be

Quels que soient vos défis professionnels, ils reposent en priorité sur le facteur humain. C'est celui-ci qui détermine à quelle hauteur vous placez la barre. Prenez donc soin de votre capital humain et valorisez-le de façon optimale. Comment ? Cliquez sur www.prioritealhumain.be et découvrez des solutions pratiques, un soutien pragmatique et des conseils sur mesure.

En tant que groupe de services RH intégré, Acerta est votre partenaire privilégié pour le guichet d'entreprises, la caisse d'assurances sociales, le secrétariat social, la caisse d'allocations familiales et le consulting. Et nous disposons d'un réseau d'agences qui couvre toute la Belgique. Cela signifie que vous pouvez compter sur nous dès que vos collaborateurs et vous-même souhaitez franchir un nouveau palier.

www.acerta.be

 **acerta**
Priorité à l'humain.

SOCIAL

Intégration des petits risques

Quelques précisions...

Le Conseil des Ministres du 11 janvier 2008 a décidé que le droit aux soins de santé des indépendants serait simplement prolongé en 2008 et 2009 sur la base de la situation existante et du paiement des cotisations en 2006 et 2007 sans plus aucune distinction entre les gros et les petits risques.

En ce qui concerne les personnes à charge :

> lors de l'examen de la condition de revenus pour être personne à charge, il n'est pas tenu compte des indemnités d'incapacité de travail perçues par un conjoint aidant soumis au mini-statut.

> l'ordre de priorité entre les titulaires salariés et indépendants pour l'inscription de personnes à charge est supprimé; Par ailleurs, les cotisations dont étaient redevables les pensionnés et les veufs/veuves pour leur assurance obligatoire soins de santé - quand la durée de leur carrière était inférieure au tiers d'une carrière complète - ont été supprimées. Ces adaptations de la législation entrent rétroactivement en vigueur au 1^{er} janvier 2008.

Pension minimale

Nouvelle augmentation

Le minimum de pension des salariés et indépendants a été indexé de 2% en janvier 2008.

Montants mensuels minimum pour une carrière complète (janvier 2008)

	Pension de retraite ménage	Pension de retraite isolé	Pension de survie
Salariés	1.148,81 EUR	919,34 EUR	904,88 EUR
Indépendants	1.081,88 EUR	813,99 EUR	813,99 EUR



Maladie de la langue bleue

Aides aux agriculteurs préjudiciés

Suite aux pertes financières subies par les éleveurs en raison de la fièvre catarrhale (maladie de la langue bleue), deux mesures importantes ont été adoptées par le gouvernement fédéral. Tout d'abord, les éleveurs préjudiciés peuvent obtenir un report de paiement de leurs cotisations sociales des premier, deuxième et troisième trimestres 2008. Il y a lieu pour cela d'introduire une demande écrite de report auprès de leur caisse d'assurances sociales, et ce avant le 15 mars 2008. Ils bénéficieront alors d'un délai supplémentaire d'un an pour payer leurs cotisations sociales, sans incidence négative sur leurs droits de sécurité sociale.

Les éleveurs concernés peuvent également obtenir une dispense de paiement des cotisations sociales du premier trimestre 2008 et des quatre trimestres précédents. A cet effet, ils doivent introduire une demande écrite à leur caisse sociale. Ils recevront alors un formulaire à renvoyer avant le 29 mars 2008. La Commission des Dispenses de Cotisations tiendra une séance spécifique pour les agriculteurs concernés le 21 avril 2008.

A noter que pour bénéficier de ces mesures, les éleveurs doivent avoir déclaré la maladie auprès de l'Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire (AFSCA).

EMPLOI

Jour férié du 2 mai 2008

Dérogation conventionnelle possible

Cette année, le 1^{er} mai et l'Ascension tombent le même jour. Ce jour férié (10^{ème} jour légal) a été fixé au 2 mai 2008 par l'arrêté royal du 3 juin 2007.

Le Conseil des ministres du 25 janvier 2008 a cependant approuvé un projet d'arrêté royal permettant aux secteurs et aux entreprises de choisir la date qui correspond le mieux aux exigences économiques des entreprises et aux desideratas des travailleurs pour fixer le jour férié compensatoire.

Cette possibilité de dérogation conventionnelle peut être activée, depuis le 16 février 2008, au sein des entreprises, par le biais :

- > du conseil d'entreprise,
- > ou, à défaut, d'un accord entre l'employeur et la délégation syndicale,
- > ou, à défaut, d'un accord individuel entre employeur et travailleur.

Apprentissage en Communauté française

Allocations 2008

Les nouveaux montants des allocations mensuelles minimales dues aux apprentis pour les contrats d'apprentissage conclus dans la Communauté française sont les suivants depuis le 1^{er} janvier 2008 :

1 ^{ère} année d'apprentissage	221,26 EUR
2 ^{ème} année d'apprentissage	295,01 EUR
3 ^{ème} année d'apprentissage	383,51 EUR

Ces montants sont des minima. Il est loisible aux chefs d'entreprise formateurs qui le souhaitent d'accorder à leurs apprentis des montants plus élevés, sachant qu'au-delà de 461,83 EUR, les allocations familiales ne sont plus octroyées.

Rémunération saisissable et cessible

Nouveaux montants 2008

La rémunération n'est que partiellement saisissable et cessible (sauf s'il s'agit d'une pension alimentaire). Seule la rémunération dépassant un certain seuil peut être versée aux créanciers. Ces seuils sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année. Pour 2008, les montants applicables sont les suivants :

Rémunération mensuelle nette	Saisissable	Retenue maximum
De 0 à 944 EUR	0 %	—
De 944,01 à 1.014 EUR	20 %	14,00 EUR
De 1.014,01 à 1.119 EUR	30 %	31,50 EUR
De 1.119,01 à 1.224 EUR	40 %	42,00 EUR
A partir de 1.224,01 EUR	tout	illimitée

Ces montants sont à augmenter de 58 EUR par enfant à charge.

Source: ACERTA.

SECTEURS

Entrepreneurs en construction

Suspension de l'obligation de retenue fiscale

- La loi-programme du 27 avril 2007 prévoit de nouvelles règles :
- > l'obligation de retenir et de verser 15% du montant de la facture lors de chaque paiement à un entrepreneur qui a des dettes fiscales, qu'il soit enregistré ou non (article 403, nouveau, CIR 92);
 - > que le cocontractant de l'entrepreneur qui n'effectue pas correctement ces retenues et versements peut être tenu solidairement responsable des dettes fiscales de cet entrepreneur à concurrence de 35% du prix total des travaux (article 402, nouveau, CIR 92).

L'application de ces règles requiert cependant que les utilisateurs aient accès à une banque de données indiquant si leurs cocontractants ont des dettes fiscales. Cette banque de données n'étant pas encore opérationnelle, il a été décidé de suspendre temporairement l'obligation fiscale de retenue, de versement et la responsabilité solidaire susceptible d'en découler jusqu'au 1^{er} janvier 2009 au plus tard.

Concrètement cela signifie que, pour l'instant et de manière temporaire :

- > les paiements effectués depuis le 1^{er} janvier 2008 pour des travaux immobiliers ne font temporairement pas l'objet d'une retenue fiscale (même si le paiement porte sur une facture antérieure au 1^{er} janvier 2008);
- > la non-retenue sur ces paiements effectués depuis le 1^{er} janvier 2008 n'entraîne pas l'application de cette responsabilité fiscale solidaire.

A noter cependant que la suppression temporaire des obligations fiscales citées ci-dessus ne change en rien les obligations similaires en matière sociale (retenues ONSS) qui, elles, sont bien entrées en application le 1^{er} janvier 2008.



A conserver

FISCAL

Revenus 2008

Enfants fiscalement à charge

Un enfant est fiscalement à charge en 2008 s'il :

- > fait partie du ménage, et
- > n'a pas, durant l'année de revenus, perçu de ressources "nettes" supérieures à un montant fixé (il s'agit du "net imposable", c'est-à-dire le "brut imposable" moins un forfait de 20%).

	Net imposable	Brut imposable
Enfant à charge d'un conjoint	2.700 EUR	3.375 EUR
Enfant à charge d'un isolé	3.910 EUR	4.887,5 EUR
Enfant handicapé à charge d'un isolé	4.960 EUR	6.200 EUR

A noter que certains montants comme les allocations familiales, les primes de naissance, les primes d'adoption légales ou les bourses d'études ne sont pas considérées comme ressources. De même pour les rémunérations perçues par des étudiants jusqu'à un montant de 1.500 EUR par an (soit, indexés 2.250 EUR nets imposables ou 2.812,50 bruts imposables.)



www.sdi.be

Profitez de nos petites annonces gratuites !

Vous avez quelque chose à vendre, une affaire à remettre, un immeuble à louer, vous engagez du personnel... Profitez de nos petites annonces gratuites.

Envoyez-nous le texte de votre annonce à l'adresse info@sdi.be. Nous la mettrons immédiatement en ligne pour vous !

ENTREPRISES

Economie

Accélération des délais de paiement

L'édition hiver 2007 du Baromètre Atradius des pratiques de paiement révèle que les entreprises belges effectuent leurs paiements plus rapidement que l'année précédente. Ainsi, les paiements sur le marché intérieur sont survenus en moyenne dix jours plus vite qu'en 2006.

Les entreprises belges semblent par ailleurs toujours plus se prémunir contre les risques en matière de paiement. En effet, 66% des entreprises belges interrogées déclarent disposer de ce type de couverture, contre 60% l'année précédente. Par ailleurs, les entreprises belges paient les montants dus à l'étranger après 35 jours en moyenne, soit 6 jours plus vite que les entreprises des pays voisins. La Belgique partage ainsi la troisième place du classement avec le Royaume-Uni, derrière l'Allemagne et les Pays-Bas. En moyenne, les entreprises belges paient leurs fournisseurs belges après 41 jours, soit 10 jours plus rapidement que l'année dernière.

Formalités

Numéro d'entreprise à 10 chiffres !

Depuis la création de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) le 1^{er} juillet 2003, chaque entreprise s'est vue attribuer un numéro d'entreprise unique. Pour celles qui sont assujetties à la TVA, le numéro d'entreprise sert également de numéro d'identification à la TVA.

Jusqu'à présent, les assujettis avaient la faculté, soit de mentionner le numéro de TVA avec 9 chiffres, soit de le faire précéder du zéro. Depuis le 1^{er} janvier 2008, cette faculté a été supprimée et l'utilisation des 10 chiffres est devenue obligatoire, et ceci non seulement pour les déclarations à la TVA et les listings clients, mais aussi pour les listings intracommunautaires.

A noter que les entreprises doivent également mentionner leur numéro de TVA à 10 chiffres sur leurs factures et autres documents officiels. L'identification des clients assujettis se fait également par leur numéro à 10 chiffres. Mieux vaut adapter ses documents sans tarder, car l'obligation de délivrer ou de recevoir une facture conforme aux dispositions en matière de TVA est nécessaire pour pouvoir bénéficier de la déduction de la taxe.

Sabine Laruelle calme le jeu !

Lorsqu'ils diffusent de la musique dans leur magasin ou restaurant, les indépendants doivent payer des « droits d'auteur » à la Sabam (pour les auteurs-compositeurs) ainsi qu'une « rémunération équitable » à Simim (pour les producteurs) et à Uradex (pour les artistes et interprètes). C'est normal.

Ce qui est moins normal par contre, c'est que début janvier 2008, quelque 30.000 commerçants ont reçu une facture extrêmement élevée de la société Outsourcing Partner, au nom de Simim et Uradex, pour la musique diffusée entre 1999 et 2008 ! En tant que fédération de classes moyennes, nous ne pouvons accepter une telle rétroactivité : pourquoi en effet avoir attendu dix ans avant de réclamer des sommes qui, cumulées, sont devenues énormes ? C'est clairement de la mauvaise gestion !

Sabine Laruelle, Ministre de l'Economie nous a entendus. Elle a prié Simim et Uradex de suspendre les factures envoyées début 2008 et d'envoyer aux commerçants une nouvelle demande limitée aux cinq dernières années avec des paiements échelonnés.

La Ministre a en outre reconnu la pertinence des griefs que nous émettons depuis plusieurs années sur le caractère aberrant d'une perception séparée des droits d'auteur et de la rémunération équitable. Elle promet de réunir prochainement les trois opérateurs Sabam, Simim et Uradex pour travailler sur une unification de la déclaration, de la facturation et de la perception de ces différentes taxes.

INDEX

Evolution de l'indice-santé

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Janvier	124.27	125.74	128.38	132.54	133.76	135.85	138.27	141.04	143.92	147,94
Février	124.56	126.07	128.80	132.74	134.51	136.27	138.99	141.71	144,66	149,12
Mars	124.57	126.35	129.18	133.02	134.82	136.30	139.74	141.60	144,34	
Avril	124.87	126.69	130.14	132.76	134.71	136.85	139.70	142.11	144,82	
Mai	125.08	126.85	130.77	133.05	134.52	137.05	139.97	142,59	144,49	
Juin	124.86	127.12	131.19	132.74	134.86	137.03	140.21	142,56	144,41	
Juillet	124.89	127.43	131.32	133.16	135.11	137.45	140.78	143,00	144,99	
Août	124.58	127.49	131.41	133.10	135.28	137.49	140.80	143,18	144,95	
Septembre	124.83	128.05	131.61	133.37	135.61	137.55	140.64	143,15	145,00	
Octobre	124.97	127.85	131.69	133.15	135.22	138.04	140.42	143,10	145,66	
Novembre	125.19	128.35	131.94	133.18	135.47	138.03	140.85	143,45	146,68	
Décembre	125.42	128.29	131.70	133.29	135.42	137.75	140.96	143,59	147,38	

A conserver

CALENDRIER

Formalités

Semaine 10 (du 3 au 9 mars 2008)

- > Paiement du 2^{ème} acompte ONSS 1er trimestre (5 mars).
- > Envoi des factures de ventes février.
- > Effectuez vos rappels de paiement.
- > Préparez vos documents pour élaborer la déclaration TVA (régime mensuel/trimestriel).
- > Changement éventuel du régime TVA.
- > Prenez rendez-vous avec votre courtier en assurances.

Semaine 11 (du 10 au 16 mars 2008)

- > Paiement du précompte professionnel février (15 mars).

Semaine 12 (du 17 au 23 mars 2008)

- > Paiement du 2^{ème} acompte TVA 1er trimestre (20 mars).
- > Dépôt de la déclaration TVA février et paiement (20 mars).
- > Dépôt de la déclaration intrastat février (20 mars).

Semaine 13 (du 24 mars au 30 mars 2008)

- > Réalisez un back-up informatique trimestriel complet sur un support externe.

A vos agendas !

- > Paiement des cotisations sociales indépendants/dirigeants (31 mars).
- > Tenue du livre centralisateur (mars).
- > Dépôt du listing TVA des clients assujettis année 2006 (31 mars).
- > Réalisez votre check-up comptable du 1^{er} trimestre.
- > Date limite pour l'envoi de la déclaration sur la taxe de rejet des eaux usées (31 mars).

Semaine 14 (du 31 mars au 6 avril 2008)

- > Paiement du 3^{ème} acompte ONSS 1er trimestre (5 avril).
- > Préparez votre dossier fiscal.
- > Rappel : contrôle de la date de tenue de l'Assemblée Générale (sociétés).
- > Préparez vos documents pour élaborer la déclaration TVA (régime mensuel/trimestriel).
- > Envoi des factures de ventes mars.
- > Effectuez vos rappels de paiement.

Optimaliser la gestion de ses véhicules (suite)

Quelle est la meilleure manière de gérer votre parc de véhicules au regard de la fiscalité des sociétés, de la taxation des avantages en nature aux personnes et de la diminution des rejets de CO²? Voici la suite et fin de notre article paru le mois dernier sur le sujet...

Comme nous le signalions le mois dernier, en ce qui concerne l'aspect fiscal, les salariés et les dirigeants d'entreprises sont sur pied d'égalité. Le système est fonction du type de véhicule choisi.

Moto

Idem on calcule l'avantage réel pour la période de l'avantage.

Conseils comptables

On veillera à comptabiliser les motos et camionnettes dans des comptes séparés. Ces véhicules ne subissent pas de rejets fiscaux des dépenses (voir fin de cet article)

Cas spéciaux

Pour certains types d'usagers tels que représentants, contrôleurs de chantier, etc., on a tendance à penser qu'il n'y a pas d'avantage puisqu'il n'y pas de lieu fixe de travail et donc pas de trajet domicile-lieu de travail. En fait, le minimum de 5.000 km doit toujours être utilisé, sauf rares exceptions. Suite à une récente circulaire du SPF finances, est considéré comme un lieu fixe de travail, le lieu où le travailleur est présent pendant au moins 40 jours. Ces 40 jours ne doivent pas nécessairement se suivre. Il peut s'agir du bureau, d'un atelier, d'un entrepôt, etc.

Relations avec l'utilisateur du véhicule

On veillera à demander à celui-ci s'il déclare des frais réels ou forfaitaires dans sa déclaration personnelle. En effet, s'il déclare ses frais réels et s'il mentionne dans son calcul 12.000 km privés, l'employeur (débitaire de revenus) est obligé d'adapter l'avantage de toute nature sur cette base et non sur le minimum de 5.000 ou 7.500 km. Pour l'aspect social, afin d'éviter



toute discussion dans les cas de maladie, absences spéciales, rupture de contrat, l'employeur fera signer au travailleur ou au dirigeant une convention de type « Car Policy ».

Rejet fiscal partiel des dépenses automobiles

Jusqu'au 31/3/2007, l'ancien système du rejet de 25% des dépenses automobiles est d'application. Pour les nouveaux véhicules acquis à partir du 1/4/2007 et pour tous les véhicules et dépenses de ce type à partir du 1/4/2008, un nouveau système de type bonus-malus est mis en place :

	Diesel	Essence
% Déd	CO ² /km	
90%	-105	-120
80%	105-115	120-130
75%	115-145	130-160
70%	145-175	160-190
60%	+175	+190

Attention !

Il faut également tenir compte des frais de taxis pour transport de personnes et des remboursements de km pour compte de l'employeur. On veillera à tenir un tableau extra-comptable mentionnant tous les paramètres utiles et à adapter le plan comptable à cette nouvelle disposition.

Infos pratiques

Pour le choix d'un véhicule propre, vous trouverez des informations à l'adresse :

https://portal.health.fgov.be/portal/page?_pageid=56,12404492&_dad=portal&_schema=PORTAL

Les informations CO² se trouvent pour les véhicules récents sur le certificat de conformité. Dans le cas où cette information est indisponible, on utilisera pour le moment le rejet classique de 25%

Obligations de l'employeur

La complexité du système social et fiscal laisse peu de place à l'improvisation. La partie sociale peut facilement être gérée par votre secrétariat social, mais le suivi de changement doit être très rapide, sous peine de sanction de la part de l'ONSS et/ou de problèmes en droit du travail. Pour les dirigeants, le plus aisé est de confier également cette gestion au secrétariat social. Les sanctions sont seulement fiscales, mais l'absence de déclaration d'avantage de toute nature (Fiche 281.x) est sanctionnée par une commission secrète de 303 %.

Le rôle du professionnel de la comptabilité est bien entendu primordial, tant dans la mise en place de l'organisation administrative que du bon suivi des déclarations fiscales.

A vos calculettes....

Marc Van Thournout
Comptable-Fiscaliste agréé
Professeur de fiscalité

Vos idées de questions nous intéressent. Vous pouvez nous les communiquer par e-mail à l'adresse stephanie.lievin@ipcf.be, accompagnées de la mention « Indépendant & Entreprise ».

Les questions susceptibles d'intéresser un grand nombre de lecteurs seront traitées dans cette rubrique.



QUESTIONS REPONSES

par Nancy Geens, Marie-Madeleine Jaumotte, Meryam Khoufi
Benoit Rousseau et Pierre van Schendel, Conseillers Juridiques du SDI

Tout ce que vous devez savoir sur votre bail commercial

QUESTION La problématique des baux commerciaux concerne énormément d'indépendants et PME. La législation applicable est complexe et le plus souvent obligatoire. Voilà ce qu'il faut connaître pour vous y retrouver en la matière...

REPONSE

Un bail commercial est la location d'un immeuble utilisé principalement pour l'exercice d'un commerce de détail ou d'un artisanat par un locataire ou sous-locataire en contact direct avec le public.

L'application de la loi sur les baux commerciaux est impérative. On ne peut s'y soustraire et les obligations du contrat doivent être appliquées même lorsqu'il est stipulé par écrit qu'il s'agit d'un contrat ordinaire de location ou encore lorsqu'il n'existe pas de contrat écrit. Lorsqu'il n'existe pas de contrat écrit, le locataire peut toujours prouver l'accord tacite par tous les moyens de droit. Afin d'éviter des difficultés, il est hautement conseillé de rédiger par écrit un contrat de bail commercial.

Enregistrement

Afin d'éviter d'éventuelles difficultés, il est utile que le contrat de location soit conclu par écrit. Dans les 4 mois suivant la conclusion, les parties contractantes doivent présenter au percepteur des droits d'enregistrement du lieu où l'immeuble est situé, le contrat, en trois exemplaires, signé par les parties. Le respect de cette formalité protège le locataire puisqu'il confère au bail une date certaine et le rend opposable aux tiers. En cas de renouvellement, le contrat doit également être présenté à l'enregistrement. Le droit d'enregistrement s'élève à 0,2% du loyer sur toute la période locative (10 ans en cas de location pour une durée indéterminée). Quant le contrat est renouvelé, il doit de nouveau être enregistré.

A noter qu'un détaillant ou un artisan bénéficie automatiquement des dispositions protectrices de la loi sur les baux commerciaux eu

égard aux ventes directes aux particuliers. Pour les autres entreprises, qui ne sont pas en contact direct avec leurs clients dans les lieux loués (ex : entreprise de taxis), la protection de la loi sur les baux commerciaux ne s'applique que pour autant que la mention « la loi sur les baux commerciaux est applicable au présent contrat » soit expressément mentionnée dans le bail.

Durée

La durée minimale de la location commerciale est de neuf ans qui commence à courir à dater de l'entrée du locataire dans l'immeuble et non à la date de conclusion du contrat.



Avant l'expiration du contrat de location, le bailleur ne peut en principe pas mettre un terme à la location. A titre exceptionnel, il est cependant possible de prévoir dans le contrat une durée inférieure à 9 ans. Il peut ainsi être prévu dans le contrat un renoncement à l'échéance de la période triennale. Dans ce cas, la durée du préavis est d'au moins un an et la renonciation doit être introduite dans la seconde ou la cinquième année de la location. Le bailleur peut seulement résilier la location pour autant qu'il envisage d'occuper l'immeuble et d'y exploiter un commerce.

Ce commerce peut être exploité tant par le bailleur en personne que son époux(se), enfants, petits enfants, grands parents ou ceux de son époux(se).

La durée d'une éventuelle sous-location ne peut être inférieure à la durée de la location principale. Les parties peuvent convenir d'une durée plus longue.

Un contrat de location portant sur une durée de plus de neuf ans doit être dressé par acte notarié et transcrit au registre du conservateur des hypothèques.

3 renouvellements

En plus de la durée minimale de 9 ans, le locataire a droit à trois renouvellements du bail, de sorte qu'il est susceptible d'occuper les lieux pendant 36 ans. A l'expiration du bail, il dispose du droit préférentiel, avant toute autre personne, d'obtenir un renouvellement de son contrat de location pour continuer le même commerce.

Un renouvellement doit être demandé par lettre recommandée ou par voie d'huissier au plus tôt 18 mois et au plus tard 15 mois avant l'expiration de la période de 9 ans. Les demandes tardives ou prématurées sont nulles.

Pour s'y retrouver facilement...

Baux se terminant le	Période d'envoi de la demande
31 janvier	du 1 ^{er} août au 30 octobre
28 février	du 1 ^{er} septembre au 29 novembre
31 mars	du 1 ^{er} octobre au 30 décembre
30 avril	du 1 ^{er} novembre au 30 janvier
31 mai	du 1 ^{er} décembre au 27 février
30 juin	du 1 ^{er} janvier et 30 mars
31 juillet	du 1 ^{er} février et 29 avril
31 août	du 1 ^{er} mars et 30 mai
30 septembre	du 1 ^{er} avril et 29 juin
31 octobre	du 1 ^{er} mai et 30 juillet
30 novembre	du 1 ^{er} juin au 30 août
31 décembre	du 1 ^{er} juillet au 29 septembre



Exemple

Un bail a pris cours le 1^{er} janvier 2001 et expire le 31 décembre 2009. Le locataire doit saisir le bailleur de sa demande de renouvellement entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2008. Si le locataire n'est pas certain de la date de présentation de sa lettre recommandée au bailleur, il fera notifier cette demande par un huissier de justice au plus tard le dernier jour utile, comme indiqué ci-dessus.

Dans sa demande de renouvellement, le locataire doit indiquer les conditions sous lesquelles il souhaite reconduire le bail. Il est conseillé de rédiger la clause suivante : « *Votre accord sera considéré comme acquis à défaut d'une réponse négative motivée de votre part endéans les 3 mois ainsi que des autres conditions locatives émises par des tiers* ». Cette réponse doit se faire via le même circuit que la demande, c'est dire par lettre recommandée ou par exploit de huissier.

Le bailleur peut toujours refuser le renouvellement du bail, même sans motif, sauf s'il a contractuellement renoncé au droit de refuser le renouvellement. De plus le renouvellement peut être soumis à de nouvelles conditions, telles que le loyer. En cas de désaccord sur ces conditions, le preneur peut se pourvoir devant le juge de paix dans les 30 jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le bailleur peut aussi refuser le renouvellement du bail lorsque un tiers propose de payer un loyer plus élevé. Dans ce cas :

- > le tiers doit verser au locataire une indemnité et maintenir son offre pendant au moins 3 ans;
- > le bailleur doit en informer le locataire et attendre sa réponse;
- > le locataire peut proposer le même montant de loyer et bénéficie dans ce cas de la préférence;
- > en cas de refus du locataire de s'acquitter du même montant de loyer ou à défaut de réponse au bailleur, la préférence s'adresse au tiers qui doit payer une indemnité au locataire.

Révision du loyer

Le locataire comme le bailleur peuvent demander au juge de paix tous les trois ans une révision du prix de la location. Dans ce cas, ils doivent prouver qu'à la suite de nouvelles circonstances, la valeur locative de l'immeuble est de 15 % supérieure ou inférieure à celle qui est stipulée par le contrat. L'action en révision ne peut être intentée que dans les trois derniers mois de la période triennale en cours.

La révision du prix de la location repose sur les conditions suivantes :

- > les nouvelles circonstances doivent être indépendantes de la volonté du locataire et du bailleur;
- > elles doivent être permanentes et avoir une influence pendant la période de trois ans;
- > l'action en révision doit être demandée durant les 3 mois qui précèdent la fin de la période triennale, par exploit de huissier endéans les 30 jours du procès-verbal du juge

Le bailleur peut également résilier le bail tous les 3 ans avec un préavis d'un an, à condition :

- > que cette disposition soit expressément prévue par le contrat;
- > que les exigences légales en rapport avec cette possibilité soient expressément prévues au contrat;
- > qu'il fasse lui-même, son épouse ou descendants en ligne directe, usage de l'immeuble à des fins commerciales.



Travaux

Même en cas d'interdiction contractuelle, le locataire peut effectuer toute transformation utile à son entreprise et dont le coût n'est pas supérieur au prix de trois ans de loyer. Le locataire doit préalablement informer le bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, de toutes les modifications envisagées et lui fournir les plans concrets et les devis. Cette procédure doit être suivie même lorsqu'il est admis contractuellement de procéder à ces transformations. Le bailleur peut s'opposer à l'aménagement dans les 30 jours suivant la réception de la lettre ou de l'exploit d'huissier. En l'absence de réponse ou de réponse tardive, il est censé y consentir. En cas d'opposition, le bailleur doit indiquer les raisons de son refus. En cas de conflit, il appartient de demander, dans un délai de 30 jours, au juge de paix de se prononcer sur le bien-fondé de cette opposition.

de paix constatant l'impossibilité de conciliation;

- > il n'est pas permis d'éviter contractuellement le droit à révision.

Contrairement au bail privé, le loyer ne peut, dans le cadre du bail commercial, être indexé que si le contrat prévoit cette possibilité. L'indexation doit être conforme à la loi, c'est-à-dire être fonction de l'indice-santé.

Résiliation

Le locataire peut résilier le bail tous les trois ans par recommandé ou par exploit de huissier, à signifier six mois auparavant.

Une résiliation est également possible sans délai préalable en cas d'accord mutuel établi par acte authentique ou par une déclaration devant le juge de paix.

Le sort des travaux à la fin de la location :


- > peut avoir été fixée contractuellement;
- > peut ne pas avoir été fixée contractuellement :
- si les travaux ont été effectués avec autorisation, le bailleur ne peut exiger la remise en état et peut même s'opposer à cette remise en état. Le bailleur est redevable au locataire d'une indemnité correspondant à la valeur des matériaux et des salaires ou de la plus-value du bien;
- si les travaux n'étaient pas autorisés, le bailleur peut exiger la cessation des travaux durant la période locative et la remise en état du bien. A la fin de la location, il peut exiger la remise en état du bien ou le maintien du bien en l'état final sans versement d'indemnités. ■



**DEVEENEZ
votre PROPRE
PATRON...
avec le soutien
et l'expérience
d'un CONCEPT
EXISTANT !**

**Prenez votre avenir en main !
Visitez FRANCHISING & PARTNERSHIP
et découvrez de nombreuses
opportunités d'affaires.**

FRANCHISING & PARTNERSHIP 2008



LE SALON DE LA FRANCHISE ET DES RESEAUX COMMERCIAUX

**19 - 20 MARS 2008
TOUR & TAXIS -BRUXELLES**

**PRÉENREGISTREZ VOUS SUR www.franchise.be
ET RECEVEZ VOTRE BADGE D'ACCES GRATUIT**

INFO : carine@newbizz.be
02/645 34 82

Sous le parrainage de



entreprendre 2008



références



Plus facile de déposer un brevet

Depuis le 1^{er} janvier 2008, la législation belge sur les brevets a été réformée. L'objectif est d'améliorer significativement le système, tant au niveau de la qualité des titres délivrés que de l'accès des utilisateurs...

Le brevet est un titre délivré pour le territoire national qui accorde un droit exclusif et temporaire d'exploitation pour toute nouvelle invention qui est susceptible d'application industrielle. Le maintien de la protection d'un brevet pour une durée maximale de vingt ans suppose le paiement de taxes annuelles de maintien.

Amélioration de la qualité

Pour obtenir un brevet d'une durée de protection de vingt ans, le déposant doit demander, moyennant le paiement d'une taxe de recherche, un rapport de recherche. Ce rapport est réalisé pour le compte de l'Etat belge par l'Office européen des brevets. Il établit les antériorités identifiées comme pertinentes au regard de la demande de brevet. Ce rapport donne donc des informations limitées sur la brevetabilité d'une invention.

La réforme améliore la qualité de ce système dans la mesure où, pour les demandes de brevet déposées depuis le 1^{er} janvier 2008, le déposant reçoit, en plus du rapport de recherche, une opinion écrite établie par l'Office européen des brevets pour le compte de l'Etat belge. Cette opinion écrite constitue un avis non contraignant sur la brevetabilité de l'invention au regard des conditions requises par la loi, à savoir la nouveauté, l'activité inventive et l'application industrielle. La communication de cette information au demandeur en début de procédure lui donne donc l'occasion d'apprécier s'il a intérêt à maintenir, à adapter ou le cas échéant à retirer sa demande de brevet.

Après la délivrance du brevet, cette information devient également accessible aux tiers. De la sorte, les brevets belges délivrés devraient être de meilleure qualité.



Accessibilité accrue

Cette réforme du droit des brevets contribue à la promotion de l'innovation, reconnue comme élément essentiel de la croissance économique européenne dans le cadre de la Stratégie de Lisbonne. Elle vise également à améliorer l'accessibilité des inventeurs et des entreprises, en particulier des PME, au système des brevets belges. Cette amélioration est rendue possible par l'adaptation du régime des taxes en matière de brevets.

1. D'une part, la taxe de recherche que le déposant doit payer pour obtenir un rapport de recherche (et une opinion écrite) est passée de 887 à 300 EUR. Cette mesure favorise dès lors l'accès aux brevets pour les inventeurs et les PME puisque ceux-ci font une économie de plus de 500 EUR.
2. D'autre part, la réforme poursuit un autre objectif. Il s'agit d'assurer le financement du système par les seuls titulaires des brevets faisant l'objet d'une exploitation économique. C'est pourquoi une augmentation des taxes annuelles de maintien en vigueur des brevets a été prévue. Celle-ci est de l'ordre de 12% pour la 3^{ème} à la 10^{ème} annuité

et pour la surtaxe relative à cette période, et de 15% pour la 11^{ème} à la 20^{ème} annuité et pour les surtaxes y relatives.

Un tarif raisonnable

Cette augmentation des taxes annuelles ne constitue pas un problème, dans la mesure où les montants de ces taxes n'ont plus été modifiés depuis 1995 et que la Belgique figure parmi les pays membres de l'Organisation européenne des brevets qui ont les taxes de maintien en vigueur les plus faibles.

Infos

**SPF Economie, PME,
Classes moyennes et Energie**

Chantal De Pauw

Adresse :

City Atrium, Rue du Progrès 50

à 1210 Bruxelles

Tél.: 02 277 76 64

E-mail: chantal.depauw@economie.fgov.be

Site web : <http://economie.fgov.be>



Les meilleurs soins. Pour toute la vie.



hospitalisation

ambulatoire

dépendance

revenu garanti

Quand faut-il souscrire une DKV? Dès la naissance!

Des soucis de santé peuvent survenir à n'importe quel moment de votre vie. Ne prenez donc pas de risques inutiles!

Vous n'avez pas encore une DKV? Contactez votre intermédiaire d'assurances!

DKV, pionnier et spécialiste en assurances soins de santé, vous protège aujourd'hui et tout au long de votre vie.

Toujours trop de difficultés d'accès au financement !

Le Centre de Connaissances du Financement des PME (CeFIP) a récemment présenté les résultats de son enquête annuelle sur le financement des PME en 2007. Globalement, l'accès au crédit s'est amélioré pour les PME cette année, mais les micro-entreprises continuent à rencontrer plus de problèmes que les autres...

Les résultats de l'enquête du CeFIP sont clairs : l'année dernière, l'accès au crédit s'est globalement amélioré pour les PME. Seuls 10,1% des répondants disent avoir fait face à beaucoup, voire énormément de problèmes - ce taux était de 13% l'année passée.

Les micro-entreprises rencontrent toutefois plus de problèmes. 16,7% d'entre elles rencontrent beaucoup ou énormément de problèmes. Le pourcentage de refus d'octroi de crédit est également plus important pour les micro-entreprises (14,7%).

Un manque d'informations

Les entreprises mentionnent en outre que les exigences de la banque en matière de livraison d'informations et de garanties ont augmenté. Si 76,7% des entreprises estiment recevoir suffisamment d'informations et de conseils de la part de la banque en matière de financement, notons toutefois que 17,4% de micro-entreprises constatent une détérioration de la qualité du conseil bancaire (pour 5% de petites et moyennes entreprises).

Le rating et les critères déterminant ce rating demeurent des inconnues pour les PME. Environ 59% des répondants ne savent pas si leur banque leur attribue un rating ou pas. Parmi les entreprises sachant qu'elles ont un rating auprès de leur banque, 87,3% ne le connaissent pas. En outre, seuls 8,9% des entreprises belges connaissent les critères sur base desquels la banque détermine ce rating.

Beaucoup d'investissements en 2007

Les PME investissent massivement. Près de trois quarts des répondants ont mené, au cours des 12 derniers mois, des projets d'investissement. Pendant la même période, près de 13% des répondants n'ont pu mener à bien leurs projets d'investissements, dont 9,2% en raison de problèmes de financement. L'importance des problèmes de financement est plus marquée pour les micro-entreprises.



Un quart des PME interrogées ont introduit au cours des 12 derniers mois une demande de recours à une mesure publique. La déduction des intérêts notionnels, les subsides et la réserve d'investissement prennent, en Flandre comme en Wallonie, place sur le podium.

La solvabilité des PME s'améliore. Pas moins de 46,4% des micro-entreprises et 58,1% des petites et moyennes entreprises ont connu une augmentation du ratio de solvabilité et un peu moins de 40% des entreprises prévoient une augmentation des fonds propres dans les 12 prochains mois, principalement par une plus forte réservation des bénéfices.

Recommandations

Le CeFIP formule aussi une série de recommandations. Les banques pourraient, par exemple, veiller à une meilleure diffusion d'informations, notamment en ce qui concerne les mesures publiques, le rating et l'impact des évolutions sur les marchés financiers. Elles devraient égale-

ment être plus attentives aux particularités des micro-entreprises et éviter au maximum de recourir à la caution personnelle.

Les autorités devraient, quant à elles, assurer une meilleure diffusion de l'information en ce qui concerne le Point de contact pour le traitement des plaintes et les mesures publiques. Elles devraient également veiller à ce que les entrepreneurs reçoivent plus d'informations de la part de leur banque quant à leur rating. Enfin, les autorités doivent être attentives à la situation particulière des micro-entreprises en matière de financement.

De leur côté, les entrepreneurs peuvent améliorer de manière proactive leur financement, notamment en renforçant leurs connaissances en la matière, en faisant preuve d'une plus grande transparence vis-à-vis de leur banque et en abordant avec celle-ci le sujet du rating. Les entrepreneurs pourraient également avoir plus fortement recours aux mesures publiques existantes.

Quoi de neuf au Moniteur Belge ?

A votre service

Nous vous transmettons gratuitement tout extrait du Moniteur Belge

M.B. du 3 décembre 2007

Arrêté royal du 8 novembre 2007 modifiant l'arrêté royal du 7 avril 1978 fixant les taux variables par tranche du montant total net des dommages subis, de même que le montant de la franchise et de l'abattement pour le calcul de l'indemnité de réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités agricoles, p. 59808.

M.B. du 5 décembre 2007

Arrêté royal du 29 novembre 2007 modifiant certains taux d'accise sur le gasoil routier, p. 60175.

M.B. du 7 décembre 2007

Loi du 4 décembre 2007 relative aux élections sociales de l'année 2008, p. 60578.

Loi du 4 décembre 2007 réglant les recours judiciaires introduits dans le cadre de la procédure relative aux élections sociales de l'année 2008, p. 60690.

M.B. du 11 décembre 2007

Arrêté royal du 27 novembre 2007 modifiant l'arrêté royal du 3 décembre 1987 concernant l'occupation de travailleurs le dimanche dans le secteur de la distribution, p. 60903.

Arrêté royal du 19 novembre 2007 modifiant l'arrêté royal du 13 mars 2000 fixant les teneurs maximales pour les résidus de pesticides autorisées sur et dans les denrées alimentaires, p. 60904.

Arrêté ministériel du 26 novembre 2007 modifiant l'arrêté ministériel du 21 mars 2002 déterminant les formes chimiques autorisées pour les nutriments et pour d'autres substances nutritives, qui peuvent être utilisés dans des denrées alimentaires destinées à une alimentation particulière, p. 60951.

Arrêté du 22 novembre 2007 du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 portant exécution du décret du 18 juillet 2001 relatif à l'aide sociale aux justiciables, p. 60988

M.B. du 12 décembre 2007

Arrêté royal du 5 décembre 2007 relatif au dépôt d'une demande de brevet européen, à sa transformation en demande de brevet belge et à l'enregistrement de brevets européens produisant effet en Belgique, p. 61232.

M.B. du 17 décembre 2007

Arrêté royal du 7 décembre 2007 modifiant, en matière de précompte professionnel, l'AR/CIR

92 et la réduction forfaitaire flamande du précompte professionnel, p. 61736.

M.B. du 18 décembre 2007

Arrêté du 30 novembre 2007 du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 février 1997 relatif aux cotisations obligatoires affectées à la promotion des produits flamands des secteurs agricole, horticole et de la pêche et de leurs débouchés, p. 62112.

M.B. du 19 décembre 2007

Arrêté royal du 3 décembre 2007 déterminant le pourcentage annuel visé à l'article 3, alinéa 2, de la loi du 3 décembre 2005 instaurant une indemnité compensatoire de pertes de revenus en faveur des travailleurs indépendants victimes de nuisances dues à la réalisation de travaux sur le domaine public pour l'année 2008, p. 62844.

Arrêté du 26 octobre 2007 du Gouvernement de la Communauté française pris en exécution de l'article 12 du décret du 17 décembre 2003 relatif à l'emploi dans le secteur socioculturel portant des dispositions diverses, p. 62871.

M.B. du 21 décembre 2007

Arrêté du 6 décembre 2007 du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 novembre 2000 portant exécution du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes, p. 65012.

M.B. du 24 décembre 2007

Arrêté ministériel du 12 décembre 2007 portant agrément du modèle de formulaire de déclaration du droit de suite, p. 65148.

M.B. du 27 décembre 2007

Arrêté royal du 19 décembre 2007 modifiant l'annexe IIIBis de l'AR/CIR 92 en matière de déclaration au précompte professionnel, p. 65490.

Arrêté du 6 décembre 2007 du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 mai 2004 portant exécution du décret du 11 mars 2004 relatif aux incitants régionaux en faveur des petites ou moyennes entreprises, p. 65537.

Avis relatif à la déduction fiscale pour capital à risque. Taux pour l'exercice d'imposition 2008, p. 65595.

Avis relatif à la déduction fiscale pour capital à risque. Taux pour l'exercice d'imposition 2009, p. 65595.

M.B. du 28 décembre 2007

Loi du 21 décembre 2007 modifiant la loi du 26 mars 2007 portant des dispositions diverses en vue de la réalisation de l'intégration des petits risques dans l'assurance obligatoire soins de santé pour les travailleurs indépendants, p. 65717.

Arrêté royal du 19 décembre 2007 déterminant l'incidence des fluctuations de l'indice des prix à la consommation sur la perception des cotisations dues pour l'année 2008 dans le cadre du statut social des travailleurs indépendants, p. 65721.

M.B. du 31 décembre 2007

Loi du 21 décembre 2007 relative à l'exécution de l'accord interprofessionnel 2007-2008, p. 66256.

Arrêté royal du 27 décembre 2007 portant exécution des articles 400, 401, 403, 404 et 406 du Code des impôts sur les revenus 1992 et de l'article 30bis de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, p. 66272.

Loi du 21 décembre 2007 portant des dispositions diverses (I), p. 66163.

Loi du 21 décembre 2007 portant des dispositions diverses (II), p. 66173.

Loi du 21 décembre 2007 modifiant la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes, pour ce qui est de l'appartenance sexuelle en matière d'assurance, p. 66175.

Arrêté royal du 20 décembre 2007 rendant obligatoire la décision du 6 décembre 2007 relative à la rémunération équitable due par les exploitations qui offrent de l'hébergement et/ou préparent et/ou servent des repas et/ou des boissons, ainsi que par les discothèques/dancings, prise par la commission visée à l'article 42 de la loi du 30 juin 1994 relative au droit d'auteur et aux droits voisins, p. 66178.

Arrêté royal du 20 décembre 2007 rendant obligatoire la décision du 6 décembre 2007 relative à la rémunération équitable due par les coiffeurs et esthéticiens, prise par la commission visée à l'article 42 de la loi du 30 juin 1994 relative au droit d'auteur et aux droits voisins, p. 66179.

Arrêté ministériel du Ministère de la Région de Bruxelles-capitale du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, p. 66184.

< On n'assure jamais deux indépendants
de la même façon.

Chez VIVIUM, nos solutions de pension
complémentaire sont conçues
pour s'adapter à chacun.

Pour plus d'info, consultez
votre courtier VIVIUM. >



www.vivium.be

Ensemble, c'est sûr.


VIVIUM
ASSURANCES

VIVIUM S.A. : Rue Royale, 153 - 1210 Bruxelles - TEL. +32 (0)2 406 35 11 - FAX +32 (0)2 406 35 66 - 0404.500.094 R.P.M. Bruxelles - Entreprise agréée sous le code 0051.

Le partenaire de confiance pour vos succès professionnels.



Opel Combo, Vivaro et Movano. Votre réussite dépend de la fiabilité de vos partenaires. Une fiabilité caractéristique des utilitaires Opel, au même titre que leur grande capacité de chargement. Sur la route comme au travail, le confort, la maniabilité et le concept innovant font la différence. Et grâce à sa gamme étendue, Opel a une réponse adaptée à tous vos besoins. Un test vous convaincra, rendez-vous sur www.opel.lu ou chez votre Distributeur Opel.



DONNONS PRIORITÉ À LA SÉCURITÉ.

Consommation moyenne (L/100 km) / Emissions CO₂ (g/km) : Combo : 6,5-5,0 / 133-156 ; Vivaro : 10,6-7,8 / 213-253 ; Movano : 9,0-8,3 / 219-238.