

# LES NOUVELLES DE VOTRE COURTIER

TRIMESTRE 3 - 2011 - Trimestriel. Bureau de dépôt: Namur X



## LOSANGE-D'HONDT SPRL

Rue Baron de Castro, 77  
B-1040 Bruxelles  
tél 02 6754300  
fax 02 6753423

Bureau ouvert du lundi au jeudi  
de 8h30 à 12h30  
et de 13h30 à 16h30.  
Le vendredi de 8h30 à 12h30  
et de 13h30 à 16h00

E.mail:  
losange.dhondt@portima.be  
Courtier agréé  
C.B.F.A. N°24377 A-cB  
Site: www.losange-dhondt.be  
N.N. : 0420.213.995

L'équipe se compose de:  
. Isabelle RUFFLART  
. Nathalie MATAS  
. Patrick BROUWERS  
. Bruno D'HONDT

Toute notre équipe se tient à votre disposition  
pour vous proposer les meilleures solutions en  
matières d'assurances et de services financiers.

Membre de la fédération des professionnels  
de l'assurance de Belgique.



### Astuces assurances

10 conseils pour mieux gérer vos assurances. **1. Mise à jour systématique.** Signalez à votre courtier tout fait susceptible d'avoir un impact sur vos assurances. Votre courtier pourra alors vous conseiller et réagir au mieux de vos intérêts. Rencontrez-le régulièrement pour évaluer vos contrats, faire la chasse aux gaspils, couvrir des risques passés inaperçus, ... **2. Pas de transformation sans adaptation du contrat.** Les propriétaires ou locataires qui rénovent, isolent, agrandissent, installent de nouveaux équipements (panneaux solaires, ...), acquièrent du mobilier, ... ne pensent pas toujours à avertir leur courtier. Le logement et son contenu risquent d'être sous-assurés. En cas de sinistre, l'indemnité sera réduite. **3. Assurez votre remorque.** La loi prévoit que toute remorque dont la masse maximale autorisée dépasse 500 kg est assimilée à un véhicule automoteur et doit être assurée en complément au véhicule tracteur. **4. Respectez les conditions particulières.** Votre contrat peut prévoir des obligations, comme l'installation d'un système d'alarme à votre véhicule ou domicile. Ne pas respecter ces conditions est aller au-devant de complications en cas de sinistre. **5. Conservez les preuves.** La foudre ou une inondation endommage ou détruit une partie de vos biens. Dans la mesure du possible, ne jetez rien avant la visite de l'expert

qui pourra ainsi faire des constatations irréfutables. Si une évacuation immédiate est impérative, collectez un maximum de preuves (photos, ...). **6. Assurance protection juridique.** Les risques de devoir se faire défendre par des professionnels sont de plus en plus fréquents. Épargnez-vous ces frais importants grâce à la protection juridique. Voir article page 3. **7. Vigilance permanente.** Être assuré ne signifie pas obtenir une indemnité automatique. Si vous manquez de prudence (quitter un véhicule non fermé, ne pas protéger des canalisations contre le gel, laisser une porte ou une fenêtre ouverte, ...) votre responsabilité peut être impliquée, réduisant ou supprimant l'indemnisation attendue. **8. Aucune fausse déclaration.** Une déclaration fautive ou incomplète est toujours source d'ennuis. Un grand classique: dans l'espoir de réduire la prime d'assurance, le père se déclare conducteur habituel du véhicule utilisé quotidiennement par son jeune fils. **9. Gare aux pièges.** Une offre de vente directe à l'assuré peut cacher des pièges insoupçonnés et très coûteux. **10. Avis préalable.** Vous envisagez des travaux à votre logement, une intervention chirurgicale, ... Prenez préalablement conseil auprès de votre courtier, qui vérifiera notamment votre couverture et les conditions d'intervention de la compagnie.

**Bruno D'Hondt**



# Utilité des expertises

IMMOBILIER

**Un achat immobilier porte toujours sur des enjeux financiers importants. C'est souvent l'investissement principal d'une vie. Pour éviter une erreur fatale, l'avis de professionnels est nécessaire.**

## Expertise préalable

En dehors de l'évaluation imposée par l'organisme de prêt, il est vivement conseillé au candidat acquéreur de faire réaliser une expertise avant signature du compromis. L'expert est un professionnel qui pourra aider à détecter d'éventuelles faiblesses ou vices cachés, de confronter le bien à des points de comparaison et de déterminer s'il s'agit d'une bonne ou d'une mauvaise affaire. Cette estimation facilitera aussi les négociations avec le vendeur (pour faire pression sur le prix) et avec les organismes de prêt, même si ces derniers imposeront très probablement leurs propres experts avant d'accorder le prêt.

## Choix de l'expert

Différents types d'experts peuvent intervenir. Certains ont une profession réglementée (géomètre-expert, architecte, ...), ce qui apporte des garanties en termes de compétences, de déontologie, ... D'autres métiers liés à l'immobilier ne sont pas réglementés, ce qui ne signifie en rien que les compétences recherchées seront absentes. L'expert qui conseille l'acquéreur sera sélectionné avec soin, sur base de différents critères: références, expérience vécue par des amis, qualité de service, honoraires, ... Un expert qui se contenterait d'une description du bien et de sa localisation pour

en évaluer la valeur ne serait pas crédible. Une visite approfondie du bien est incontournable. Si vous envisagez des travaux de rénovation ou d'agrandissement, l'avis d'un architecte sera très utile. Le choix de l'expert représentant l'organisme de prêt est généralement imposé.

## Paramètres d'évaluation

Les experts s'appuient sur plusieurs facteurs: présence ou non de locataires, revenus locatifs, revenu cadastral, rendement potentiel du bien, emplacement, cadre environnant, situation, proximité avec les moyens de communication, vue, architecture, forces et faiblesses du bâtiment, présence d'un jardin ou d'une terrasse, équipements, année de construction, performance énergétique, conformité à la législation, travaux à effectuer, potentiel après rénovation, ...

## Différentes valeurs

Le vendeur tente généralement d'obtenir le prix le plus élevé. Son rôle est de détecter les arguments auxquels l'acheteur sera sensible, pour lui démontrer qu'il s'agit du bien de ses rêves, qui risque de lui échapper à jamais s'il ne se décide pas rapidement et accepte le prix demandé. Certains professionnels de la vente immobilière sont très rompus à cet exercice. Séduit par ces arguments et le charme du bien, l'acquéreur accorde alors une "valeur sentimentale", partiellement irrationnelle, généralement supérieure aux estimations des experts. L'expert choisi par l'acquéreur s'efforce de rester totalement objectif et aboutira sans doute à une valeur plus proche de la "valeur du marché" (aussi appelée



"valeur vénale"). L'objectif de l'expert immobilier désigné par l'organisme de prêt est différent: il doit établir la "valeur en vente forcée" c-à-d le montant que le prêteur peut raisonnablement obtenir s'il doit revendre le bien dans de mauvaises conditions, lorsque l'emprunteur est en défaut de paiement. La "valeur de reconstruction" ou la "valeur à neuf" est utilisée dans le cadre des contrats d'assurance-incendie.

## Sherlock Holmes

Menez aussi votre propre enquête. N'hésitez pas à interroger les voisins, à flâner dans le quartier pour identifier d'éventuelles nuisances (bruits, survols d'avions, circulation, risques d'inondation, ...). En visitant le bien, tentez d'identifier d'éventuels vices cachés: tout en restant poli et respectueux, soulevez les tapis, déplacez des meubles, sondez les murs, ... Visitez le bien à plusieurs reprises, à des jours et heures différents, pour juger d'éventuelles nuisances temporaires, de l'exposition au soleil, ... Vérifiez les prescriptions urbanistiques (très important si vous envisagez des travaux de rénovation).

## Conseils de votre courtier

Dans la chaîne des nombreuses décisions que vous aurez à prendre, je peux vous conseiller pour le choix et le financement du bien, ainsi que pour sa couverture par des assurances: incendie, tous risques chantier, solde restant dû (avec des tarifs hyper concurrentiels), ...

## Bâtiments mieux isolés

Les économies d'énergie sont une priorité. C'est pourquoi différentes primes sont accordées à ceux qui isolent leur logement. Les trois régions imposent aussi des certificats de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB), véritables cartes d'identité énergétique du bâtiment. En Région wallonne cette obligation est imposée à dater du 1<sup>er</sup>

juin 2011 pour toute vente ou location de logement. En Région bruxelloise le certificat est obligatoire pour les ventes depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, et pour les locations à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011. En Région flamande, le PEB est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2008 pour la vente, et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour la location.

## TVA à 6% pour les rénovations

Le gouvernement en affaires courantes a pérennisé le taux de 6% (au lieu de 21%) pour les transformations et rénovations d'habitations de plus de 5 ans. Cette mesure provisoire, introduite en 2000 et reconduite plusieurs fois depuis lors, se trouve donc confirmée pour les années à venir (sauf si elle devait passer à la trappe, en raison des mesures de rigueur budgétaire qui s'annoncent dans toute l'Europe).

# Défendu par des professionnels

**Les lois sont complexes et les conflits fréquents. Privés des conseils de professionnels, vous n'obtiendrez peut-être pas justice, même si vous êtes en droit. L'assurance protection juridique assure vos frais de défense.**

## Grand nombre de conflits

Le nombre moyen d'affaires traitées annuellement par les tribunaux est hallucinant: justices de paix ± 400.000, tribunaux de police ± 300.000, tribunaux de commerce ± 70.000, tribunaux de travail ± 100.000, tribunaux de première instance ± 200.000, ... C'est sans compter le grand nombre de conflits qui trouvent un compromis à l'amiable, sans appel à une justice qui croule sous les dossiers et dont les délais de réaction se chiffrent en années. Rares sont ceux qui échappent à un désaccord avec leur famille, leurs voisins, leur employeur, une administration, un hôpital, ... Ils peuvent se retrouver aussi bien dans le costume de demandeur que dans celui de défendeur.

## Coûts dissuasifs

Les professionnels de la justice (avocats, experts, huissiers, ...) coûtent cher, d'autant plus que les affaires portées en justice peuvent traîner des années. Le coût moyen d'un litige simple se situe à environ 1.000 euros, mais monte vite à des sommes nettement plus élevées lorsque l'affaire se complique ou traîne sans fin dans les couloirs des palais de justice. Les tribunaux désignent très souvent des experts, dont les honoraires conséquents doivent être payés par les

parties. S'y ajoutent les frais d'huissier, les éventuels frais de traduction, ... La loi accorde aussi au gagnant des indemnités de procédure, à payer par le perdant. Face à ces frais importants, nombreux sont ceux qui renoncent à faire défendre leurs intérêts.

## Protection juridique

Votre compagnie protection juridique analyse le dossier et tente, dans une première étape, de trouver une solution à l'amiable, plus rapide, plus simple et moins risquée (nul ne peut présumer d'une décision de justice, même si le dossier est bien ficelé). Objectif atteint dans 80% des cas. Si cette approche échoue, votre compagnie prendra vos frais de défense en charge.

## Choix des intervenants

La loi permet à l'assuré de choisir librement son avocat. Si vous n'avez pas d'avocat attitré, la compagnie pourra faire des suggestions. Attention: certains contrats limitent les possibilités de choix: selon la spécialité de l'avocat, sa région, ... Si le tribunal nomme un expert, ses honoraires seront payés par la compagnie. Si vous souhaitez l'intervention d'un expert ou contre-expert, la compagnie pourra ou non imposer son choix, en fonction de sa politique et du contexte juridique.

## Types de protection

Les protections spécialisées sont associées à un contrat principal: famille, auto ou incendie. D'autres sont des protections globales, élargies à tous les cas de figure. Pour quelques dizaines d'euros par mois, vous serez à l'abri des



frais de justice et pourrez faire défendre vos intérêts par des professionnels, sans bourse délier. Il existe aussi des contrats sur mesure pour des activités spécifiques

## Sélection de la compagnie

Scinder les contrats principaux (famille, auto ou incendie) de leurs extensions en protection juridique peut présenter de l'intérêt. En effet, si les deux contrats sont gérés par la même compagnie (qui est alors juge et partie), des doutes peuvent exister à propos de l'objectivité des décisions de la compagnie. Les compagnies indépendantes et spécialisées en protection juridique sont à l'abri de ces éventuels conflits d'intérêt, et ont aussi l'avantage de compétences pointues. Par contre les primes de compagnies spécialisées sont généralement un peu plus élevées. Le choix de la compagnie tiendra compte de ces variables, et de plusieurs autres: conditions générales et particulières, manière de gérer les dossiers, ... Des différences significatives existent en termes de vitesse de réaction, d'efficacité, d'extension de garanties, de plafonds d'intervention, ... L'expérience de votre courtier sera votre meilleur guide dans ce choix.

## Assurance incendie / habitation

Un sinistre dans un bâtiment (incendie, dégâts des eaux, ...) peut provoquer des dommages à l'immeuble, à son contenu mais aussi à des tiers et à leurs biens: voisins, passants, bâtiments, véhicules aux alentours. Qui couvre ces frais? Si le bâtiment à l'origine du sinistre est inoccupé ou occupé par son propriétaire, c'est l'assurance incendie de ce dernier qui inter-

viendra (voire l'assurance de la copropriété pour les immeubles à appartements). Si l'immeuble est loué, la loi présume le locataire responsable des dégâts, sauf preuve contraire à apporter (ce qui n'est généralement pas évident). Indépendamment de l'obligation de s'assurer qui figure généralement dans son bail, le locataire a donc tout intérêt à couvrir les locaux loués

(assurance RC locative). Son risque est considérable s'il ne s'assure pas ou s'il ne paie pas ses primes (entraînant la résiliation du contrat par la compagnie). Attention aussi aux dangers d'une déclaration de valeur du bâtiment ou de contenu insuffisante. En cas de sinistre la compagnie ne rembourserait qu'une partie des frais, le solde restant à la charge du locataire!

# Ne cachez plus vos économies

ÉPARGNE

**Un vieux réflexe de l'épargnant est de cacher ses économies dans l'espoir d'échapper aux yeux indiscrets, à l'appétit du fisc, au risque de crash financier, ... Ce type de comportement est aujourd'hui dépassé.**

## Le bas de laine n'est plus dans le coup

Certaines personnes (souvent âgées) ont encore l'habitude de dissimuler leur magot sous leur matelas ou autre cachette qu'elles pensent à toute épreuve. C'est prendre plusieurs risques inutiles: un incendie peut réduire l'épargne à néant, des voleurs (qui sont parfois des proches) peuvent découvrir le trésor, ... À l'inverse, une cachette trop ingénieuse et ignorée de tous, aboutit parfois à ce qu'un conjoint survivant ou des héritiers légitimes ne voient jamais la couleur des billets tellement bien dissimulés. Billets qui aboutissent quelquefois, des mois ou des années plus tard, dans les mains de déménageurs, d'ouvriers effectuant des travaux, ou d'acquéreurs du bâtiment. Si l'intention est de cacher des valeurs en vue d'éluder les droits de succession, le risque pris par les héritiers qui ne déclareraient pas les valeurs ainsi obtenues est élevé. De plus, l'argent qui n'est pas placé ne rapporte rien et perd de sa valeur. L'inflation déprécie l'argent méticuleusement économisé. Prenons l'exemple d'un

montant de 20.000 euros sommeillant sous le matelas depuis 1990: sa valeur réelle n'est plus que de 13.000 euros! L'une des rares exceptions est l'or, valeur refuge qui s'est fortement appréciée ces dernières années. Mais il sera bien plus en sécurité dans un coffre de la banque qu'à domicile. Même si l'on dispose d'un coffre de qualité à domicile, on n'est jamais à l'abri de la violence de voleurs déterminés à emporter leur butin.

## Peur de crash financier

La crise de 2008 a démontré que les citoyens se sont montrés responsables et n'ont pas massivement retiré leur épargne du circuit financier. Il est vrai aussi que les États ont pris des mesures pour garantir les dépôts, et qu'ils ont soutenu l'ensemble du système financier pour éviter d'éventuelles faillites. Rappelons, qu'en Belgique, les montants placés sur un compte d'épargne, un compte à terme ou en bons de caisse sont protégés à concurrence de 100.000 euros par personne et par institution financière. Si vous possédez plus de 100.000 euros, vous avez la faculté de répartir vos avoirs entre plusieurs organismes. La détermination des pouvoirs publics à protéger l'épargne est encore bien présente à ce jour, malgré de fortes tensions au sein la zone euro. Extraire son épargne du système financier n'a donc pas de raison d'être,



d'autant plus que l'on prend alors les risques liés au bas de laine.

## Pouvoirs étendus du fisc

Aussi bien au niveau belge qu'europpéen, un ensemble de mesures rend de plus en plus difficile et dangereux de cacher ses économies à la curiosité du fisc. Que vos économies soient dissimulées dans le royaume ou à l'étranger, les mailles du filet se resserrent inexorablement. Il est donc préférable de régulariser la situation pour éviter de lourdes sanctions.

## L'avis de votre courtier

Un courtier d'assurances est aussi un expert financier avisé et expérimenté, qui peut vous proposer une large palette de placements, allant de la sécurité totale aux hauts rendements.

# Cybercriminalité

WEB

**Internet fait partie du quotidien de la majorité des Belges, seniors compris. Attention aux pièges de la toile.**

## Réseaux sociaux

Certains internautes décrivent très largement leur vie via les réseaux sociaux: où ils sont, ce qu'ils font, quand ils partent en vacances, description de leur vie professionnelle ou amoureuse, photos, vidéos, ... Ces informations peuvent être très utiles aux escrocs de tout poil. Le fisc repère aussi des indices de dépenses difficiles à justifier, d'activités non déclarées, de location de résidence secondaire, ... Soyez donc

très vigilant dans le choix de vos amis et dans vos paramétrages de confidentialité. Méfiez-vous aussi des voleurs d'identité, qui créent de faux profils afin d'accéder à des informations utiles aux escroqueries.

## Pas de clic sans certitude

Ne cliquez jamais sur un lien sans raison ou certitude de l'origine du message. Un clic peut déclencher l'invasion de vos fichiers par un espion ou un virus ravageur. Même l'innocent bouton "J'aime" de Facebook peut-être trafiqué et dangereux! Installez de bons logiciels antivirus, antimalware et antispyware et tenez-les à jour.

## Messages suspects

Par distraction, curiosité ou ignorance, vous ouvrez un message du type "votre carte bancaire est suspendue". L'e-mail a toutes les apparences d'un message de votre organisme financier: logo, adresse crédible, ... Méfiance, il peut s'agir d'un piège. Avant d'être totalement certain de l'origine et de la validité de ce message (notamment en appelant votre contact habituel auprès de l'organisme concerné) ne réagissez pas et ne remplissez aucun formulaire en ligne. Il peut s'agir d'une tentative d'hameçonnage visant à récupérer vos données personnelles pour les utiliser frauduleusement.