



Mot du président

L'année 2022 est entrée dans sa dernière phase.

Ce mardi 29 novembre, les nouveaux représentants du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME se sont réunis pour la première fois en assemblée plénière. Nous disposons de 10 mandats, plus nos 2 observateurs de l'UNPLIB.

L'UNPLIB a été reçue ce 24 novembre au Cabinet du Ministre Vandembroucke par Jan Bertels, son Chef de Cabinet et Katrien Vervoort, conseillère. La rencontre fut positive, nous avons cité la plupart de nos sujets transversaux développés au sein du pilier santé. Jan Bertels sera présent lors de notre prochaine Commission santé.

En parallèle, nous allons le revoir en compagnie de Tom Dalemans, du Cabinet du Ministre Clarinval pour tenter de relancer le dossier lié à la création de nouveaux Ordres professionnels.

L'Union Mondiale de Professions Libérales s'est réunie à Bruxelles le 21 novembre, sous la présidence de notre Président d'honneur, Eric Thiry.

L'UMPL se reconstruit après la crise sanitaire. Alain Bergeau s'est déclaré candidat au poste de Secrétaire général. Nous connaissons bien ce dernier, puisqu'il est l'ancien Président des kinésithérapeutes de France et trésorier de l'Union Nationale des Professions Libérales de France. Une Assemblée générale électorale devrait se dérouler le 20 mars 2023, en Tunisie. Le Président des Professions Libérales tunisiennes, Faouzi Kechrid, nous recevra dans son pays et pourrait présenter sa candidature à la Présidence de l'UMPL. Il est Président de l'Union Générale des Médecins Vétérinaires de Tunisie et vient de recevoir le Prix Mondial du Mérite Vétérinaire 2022 décerné par l'Association Mondiale Vétérinaire. Son sérieux et son engagement sont fort appréciés.

Les webinaires Digital Wallonia Professions Libérales se poursuivent au rythme de deux présentations par mois, le jeudi soir. Il est possible de s'inscrire via le site de l'UNPLIB ou notre page Facebook.

Ce mercredi 30 novembre, le Conseil d'Administration sera suivi d'une Assemblée Générale, dans les locaux de notre sponsor Curalia à Bruxelles.

Le CEPLIS, Conseil européen des Professions libérales, organise son Assemblée générale et son Comité permanent à Bruxelles, au Parlement européen, le 6 décembre.

Ce 2 décembre, l'UNPLIB sera représentée à Paris lors du congrès 2022 de l'UNaPL

Bernard Jacquemin

Président de l'UNPLIB



BAIL - Le locataire peut-il exiger que le propriétaire réalise des travaux d'économie d'énergie ?

Les prix de l'énergie continuent à grimper. Chacun est donc contraint de réfléchir plus consciemment à sa consommation et aux moyens de la réduire, par exemple en changeant certaines habitudes, mais aussi en isolant mieux.

Toutefois, cette dernière mesure n'est pas si évidente pour les locataires. En effet, ce n'est pas leur propriété. Le locataire peut-il exiger que le propriétaire réalise des travaux d'économie d'énergie dans le bien loué ?

Location résidentielle

En principe, toute personne qui loue un bien immobilier ne peut exiger du propriétaire qu'il réalise des travaux d'économie d'énergie. Toutefois, il existe une exception à cette règle si

les travaux sont nécessaires pour répondre aux normes légales de location. En effet, certaines de ces normes concernent l'efficacité énergétique de la maison : double vitrage, isolation du toit du bien... Et si le bien loué ne répond pas à ces normes ? Dans ce cas, le propriétaire doit effectuer les travaux nécessaires et ce même si le locataire ne le demande pas explicitement.

Location commerciale

En ce qui concerne les baux commerciaux, aucune norme légale n'est d'application. Le locataire ne peut donc pas exiger du propriétaire qu'il réalise des travaux d'économie d'énergie. Bien entendu, cela n'empêche pas le locataire de toujours poser la question au propriétaire. Toutefois, le propriétaire ne sera pas obligé d'y satisfaire.

À retenir

Si le bien loué ne répond pas aux normes de location légales en matière d'efficacité énergétique, le locataire peut exiger que le propriétaire effectue les travaux nécessaires. En cas de bail commercial, le locataire ne pourra pas l'exiger, mais bien sûr, le locataire peut toujours essayer d'entamer des discussions avec le propriétaire à ce sujet.



Relation contractuelle - Mon entrepreneur a réalisé un travail défectueux : puis-je le remplacer ?

Lorsque vous engagez un (sous-)entrepreneur, vous vous attendez à ce que le travail soit bien fait et dans les délais convenus, et qu'il exécute sa mission dans les règles de l'art. Si le travail est mal exécuté ou avec des retards, il est possible qu'après une mise en demeure, vous soyez autorisé **par le tribunal** à remplacer votre (sous-)entrepreneur défaillant. Vous ferez ensuite (peut-être après le procès) exécuter les travaux par un tiers aux frais de l'entrepreneur.

Dans certaines situations, vous pouvez même remplacer **sans l'autorisation préalable du tribunal** le (sous-)entrepreneur défaillant par un entrepreneur tiers. Bien entendu, le tribunal peut vérifier a posteriori si les conditions suivantes pour ce remplacement extrajudiciaire sont remplies :

1. Un défaut minimal est suffisant.
2. Il doit y avoir des circonstances exceptionnelles forçant le remplacement. C'est le cas pour des travaux très urgents, mais il est également possible de demander le remplacement en cas d'incompétence manifeste du (sous-)entrepreneur, de sa mauvaise foi ou lorsqu'il indique clairement qu'il ne veut plus exécuter l'obligation lui-même.
3. Une constatation contradictoire préalable de l'état des travaux et de la nature des défauts (à l'amiable - par des photographies ou par l'intermédiaire d'une expertise) ;
4. Une mise en demeure préalable de l'entrepreneur, avec une demande de remédier lui-même aux défauts dans un délai raisonnable ;
5. Une notification au contractant négligent qu'il sera remplacé, en précisant les manquements qui lui sont reprochés et en justifiant les circonstances justifiant le remplacement extrajudiciaire.



Le Plan Good Move? Une catastrophe pour les indépendants et les PME bruxellois

Les indépendants et PME bruxellois jugent très sévèrement le Plan Good Move. « Plus de 9/10 estiment qu'il a encore détérioré la circulation et le stationnement dans la capitale, ce qui a une influence négative sur l'activité de 87% des entrepreneurs ». Les conséquences directes : une perte de revenus pour près de 80% d'entre eux. Et indirectement une potentielle perte économique pour Bruxelles puisque près de 2/3 ont déjà songé à déménager leur établissement et à quitter les 19 communes.

« La mort des petits commerçants... Tuera certainement l'économie bruxelloise... Chaos indescriptible pour les livreurs, les clients de la périphérie qui ont déserté le centre de Bruxelles ». Voici quelques réactions très sévères des quelque 150 indépendants et PME que le SNI a sondés sur le plan Good Move en Région bruxelloise. « C'est une catastrophe pour la très grande majorité des indépendants et PME. Si près des 2/3 d'entre eux jugeaient déjà la circulation difficile dans Bruxelles avant son application, ils sont plus de 90% à affirmer que la situation a encore empiré ».

Le SNI se dit conscient que le plan Good Move part certainement d'une bonne intention et qu'il ne peut pas, au regard de la crise actuelle, être tenu responsable de l'entièreté des

problèmes des indépendants et PME bruxellois mais il appelle les autorités bruxelloises à revoir sérieusement les modalités du plan et de mieux se concerter avec les partenaires économiques. « Le gouvernement Vervoort ne peut pas ne pas écouter les commerces, PME et indépendants sur son territoire. Il doit rapidement amender ce plan sous peine d'un exode économique vers les autres régions ».



Copyright © 2020 Union nationale des professions libérales et intellectuelles de Belgique, Tous droits réservés.

Nos coordonnées :

Union nationale des professions libérales et intellectuelles de Belgique

Avenue de Fré 191

1180 Bruxelles

+32 492 50 72 41