



---

## Mot du président

Le mardi 6 février, le mémorandum transversal en vue des élections fédérales, régionales et européennes a été présenté aux représentants des six principaux partis politiques francophones. Cette soirée était organisée au Cercle du Lac à Louvain-La-Neuve par notre membre partenaire, le Syndicat Neutre pour Indépendants.

L'UNPLIB a également participé au Salon 2024 des Professions Économiques de Wallonie, organisé par la Fédération des professions comptables et fiscalistes, deux jours plus tard à Marche-en-Famenne.

A ce jour, le Bureau prépare activement les événements programmés au cours des prochaines semaines.

Le séminaire lié à la Présidence belge du Conseil européen se déroulera le vendredi 15 mars dès 12h dans les locaux de Digitalcity à Auderghem. Le fil conducteur en sera l'Intelligence artificielle. L'organisation de cette demi-journée se réalise en collaboration UNPLIB/CEPLIS/SNI.

Notre prochain Conseil d'administration se tiendra le mardi 12 mars, dès 18h30, en visioconférence.

Ce même jour, l'UNPLIB doit revoir Monsieur Jan Bertels au Cabinet du Ministre fédéral de la santé, dans le cadre du dossier sur la création d'un ordre transversal pour les professions médicales et paramédicales qui n'en disposent pas encore.

La soirée de clôture Digital Professions libérales se tiendra vers la mi-mai. La date et le lieu seront confirmés dans les prochains jours.

Notre Commission santé va revoir individuellement plusieurs spécialistes politiques en soins de santé. Les priorités de notre mémorandum leur seront à nouveau présentées, à quelques semaines des élections.

---

Nous participons à deux projets européens : le premier tente de contribuer à une harmonisation européenne de la Protection sociale des professions libérales. Le second vise à améliorer le dialogue social européen. Tandis que nous sommes partenaire associé pour premier, nous sommes partenaire effectif pour le second. Il s'étalera sur deux années et assurera une belle visibilité à l'UNPLIB.

Notre professionnalisation se poursuit, au plus proche des réalités et des préoccupations de nos organisations membres et de nos partenaires.

### **Bernard Jacquemin**

Président de l'UNPLIB



## Pouvez-vous conclure un contrat avec une société pas encore constituée ?

L'un de vos clients envisage de créer une société. Les services que votre client pourrait fournir vous semblent très intéressants. Vous souhaitez donc déjà conclure un contrat. Est-ce possible ? En effet, l'entreprise de votre client n'existe pas encore.

L'article 2:2 du Code des sociétés et des associations le permet sous certaines conditions. Tout d'abord, la loi dispose que la conclusion d'un contrat est possible, mais que votre client sera personnellement et solidairement responsable. Votre client peut éviter la responsabilité personnelle et solidaire en faisant reprendre les engagements pris par la société constituée. Toutefois, pour la reprise des engagements, un certain nombre de conditions doivent être remplies :

- En premier lieu, il est important que le client indique clairement dans le contrat qu'il ne veut pas contracter en son nom personnel, mais pour une future société. Le client doit donc conclure le contrat en signant pour la 'société en formation', en indiquant la forme juridique et le nom de la future société.
- Ensuite, la société doit être constituée et devenir une personne morale au plus tard dans les deux ans qui suivent la conclusion de l'engagement.
- Enfin, la société doit reprendre les engagements dans l'acte constitutif ou autre déclaration écrite au plus tard trois mois après l'acquisition de la personnalité juridique.

### Que retenir ?

Vous pouvez conclure un contrat avec une société pas encore constituée. La personne physique avec laquelle vous contractez est personnellement et solidairement responsable, sauf si les engagements pris sont repris par la société constituée. Plusieurs conditions doivent être respectées pour une bonne reprise



---

## Je ne sais plus payer mes cotisations sociales, que faire?

Les cotisations sociales doivent être versées sur le compte de votre caisse d'assurances sociales pour le dernier jour de chaque trimestre. Malheureusement, si vous êtes dans l'impossibilité de verser celles-ci, des majorations seront appliquées à hauteur de 3% sur la partie non-payée.

---

Si, au terme de l'année civile, vous n'avez pas payé toutes les cotisations qui vous ont été réclamées pour la première fois au cours de cette même année, une majoration supplémentaire unique de 7% sera appliquée.

Il est dès lors opportun de consulter votre caisse d'assurances sociales en cas de difficultés financières temporaire afin d'éviter de voir le montant des cotisations sociales augmenter. En fonction de votre situation, il pourra vous être proposé, soit un plan d'apurement, soit une dispense de cotisations sociales.

En effet, il vous est possible de demander une dispense pour vos cotisations provisoires ou pour le supplément de cotisations dû à la suite d'une régularisation du revenu professionnel. Cette demande doit impérativement être introduite dans un délai de 12 mois, à partir du premier jour du trimestre qui suit le trimestre pour lequel vous voulez demander la dispense pour les cotisations provisoires, et à partir du premier jour du trimestre qui suit le trimestre au cours duquel vous avez reçu le décompte pour les cotisations de régularisation.

Cette demande peut être effectuée en ligne sur [www.socialsecurity.be](http://www.socialsecurity.be) ou auprès de votre caisse d'assurances sociales via un formulaire standard qui sera mis à votre disposition.



---

## Que faire en cas d'humidité dans le logement que vous louez ?

Le bien que vous louez présente des problèmes d'humidité. En principe, le propriétaire est tenu de vous indemniser en tant que locataire pour tous les défauts qui réduisent l'usage du bien loué, même pour les défauts qui n'étaient pas connus au moment de la conclusion du contrat.

En outre, tout propriétaire est tenu d'effectuer les réparations nécessaires au bien loué pendant la durée du contrat de location, afin qu'il puisse continuer à servir à l'usage pour lequel il a été loué. C'est pourquoi il faut toujours commencer par déterminer la cause des problèmes d'humidité.

Si de tels problèmes surviennent (qui ne sont pas dus à vous en tant que locataire) et que le propriétaire n'effectue pas les réparations nécessaires, vous devez, en tant que locataire, mettre le propriétaire en demeure par lettre recommandée et lui décrire les problèmes en détail.

Si le propriétaire ne répond pas, vous pouvez à nouveau le mettre en demeure et l'informer que s'il n'agit pas, vous refuserez de payer l'intégralité du loyer jusqu'à ce que les réparations soient effectuées. Vous pouvez alors retenir une partie du loyer.

---

Si le problème persiste, vous devrez entamer une procédure judiciaire devant le juge de paix. Plusieurs possibilités s'offrent à vous. Le moment où les problèmes d'humidité ont commencé sera pris en considération.

Si les problèmes d'humidité étaient présents dès le début du bail, le juge de paix peut déclarer ce bail nul et non avenu. Le propriétaire sera alors obligé de vous restituer tous les loyers payés et la garantie locative.

Par contre, si les problèmes d'humidité ne sont apparus qu'en cours de bail et que le propriétaire n'effectue pas les travaux de réparation nécessaires, le juge de paix peut obliger le propriétaire à faire effectuer les travaux de réparation et lui demander une diminution de loyer. Il s'agit alors d'une 'exécution forcée de travaux avec réduction de loyer'. Si vous, le locataire, souhaitez habiter ailleurs, vous pouvez faire résilier le bail et demander des indemnités au propriétaire. Il s'agit alors d'une "résiliation avec dommages et intérêts".

Si le propriétaire ne résout pas les problèmes d'humidité dans votre bien loué, vous pouvez également le signaler au service 'Logement' de votre commune. Un état des lieux sera effectué et un rapport détaillé sera rédigé. Ensuite, un inspecteur du logement se rendra sur place pour examiner l'état de ce bien. Sur la base du rapport de cette enquête, votre bourgmestre peut déclarer ce bien insalubre ou inhabitable.

**A retenir :**

En cas de problèmes d'humidité, il faut toujours en rechercher la cause. Si cela relève de la responsabilité du propriétaire et que celui-ci, après une mise en demeure enregistrée, n'effectue pas les travaux de réparation nécessaires, vous pouvez vous adresser au juge de paix. Vous pouvez également vous adresser au service 'Logement' de votre administration communale, après quoi une enquête sur le logement sera lancée. Sur la base du rapport de cette enquête, le bien peut être déclaré insalubre ou inhabitable.





---

*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

rue Archimède, 46

1000 Bruxelles

+32 492 50 72 41

---