

En cette nouvelle rentrée,

Le GILS a le plaisir de vous rappeler la mise à disposition du magazine spécial « Rentrée » disponible à la demande et téléchargeable sur <https://cdr-gils.be/magazines/>

Ce numéro aborde les thèmes liés à cette période de l'année comme le coût d'une rentrée scolaire, la gestion de ces frais lorsque les parents sont séparés, les bourses d'étude, l'achat de nouveaux vêtements, la confection de collation maison, etc.

Une psychologue répond également à nos questions concernant la façon d'aborder les questions d'argent avec les enfants (sujet tabou, la valeur de l'argent, à quel âge en discuter...).



Vous pourrez aussi y lire le témoignage poignant de deux personnes qui ont fait appel à un service de médiation de dettes.

Toutes demandes de magazines peuvent être faites à l'adresse :

[secretariat@cdr-gils.be](mailto:secretariat@cdr-gils.be)

Nous vous rappelons que trois autres numéros existent et sont à votre disposition : « Les fêtes », « Le Printemps » et « L'été ».

## SOMMAIRE

<b>Nos activités</b>	2-3
<b>Guide du médiateur</b>	4-5
<b>Juridique</b>	6-7
<b>Juridique - News</b>	8
<b>Jurisprudence</b>	9
<b>Prévention</b>	10
<b>Agenda</b>	11



## La médiation de dettes amiable expliquée aux huissiers

Une formation organisée par la Chambre Nationale des Huissiers de Justice et SAM-TES s'est tenue à Braine-L'Alleud le 22 août 2025. Elle était destinée à informer les huissiers de justice sur les nouvelles législations pertinentes pour leur travail.

Pas moins d'1h45 ont été consacrées à la loi du 3 mai 2024 insérant dans le Code de droit économique (ci-après, « CDE ») les dispositions relatives à la médiation de dettes amiable (art. XIX.16 et suivants).

L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement et le GILS ont proposé un exposé commun divisé en deux parties.

L'Observatoire a débuté en expliquant le dispositif régional (l'agrément des SMD, la supervision des dossiers par un juriste...); puis, il a présenté les nouvelles dispositions relatives à la médiation de dettes amiable.

Rappelons que les travaux préparatoires de la loi du 3 mai 2024 précisent que le nouveau cadre légal repose sur les très nombreuses années d'expérience et de pratique professionnelle des SMD.

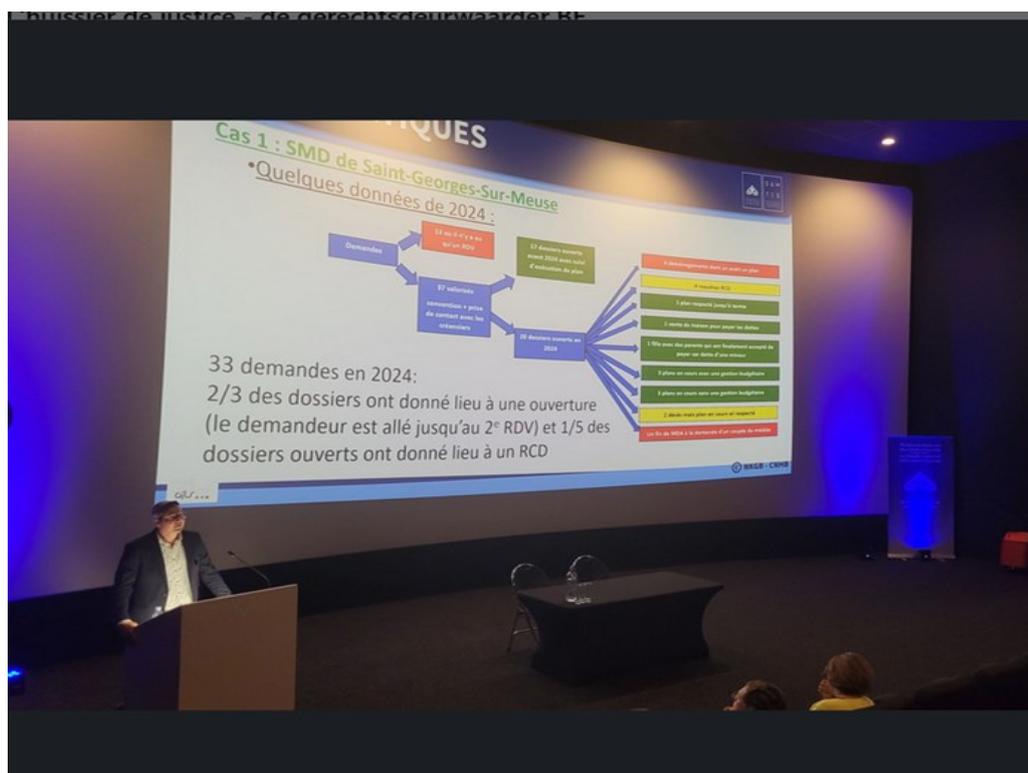
C'est la raison pour laquelle un membre du GILS a eu le plaisir de présenter, ensuite, le travail de médiation de dettes amiable réalisé concrètement par les SMD.

Pour ce faire, trois cas pratiques issus de trois SMD distincts ont été expliqués (le GILS les remercie encore pour avoir contribué à l'établissement de la présentation).

Le GILS a mis en lumière la différence entre la médiation de dettes (art. I.9, 55° et VII.115 du Code de droit économique) et la médiation de dettes amiable (art. XIX.16 et s. CDE).

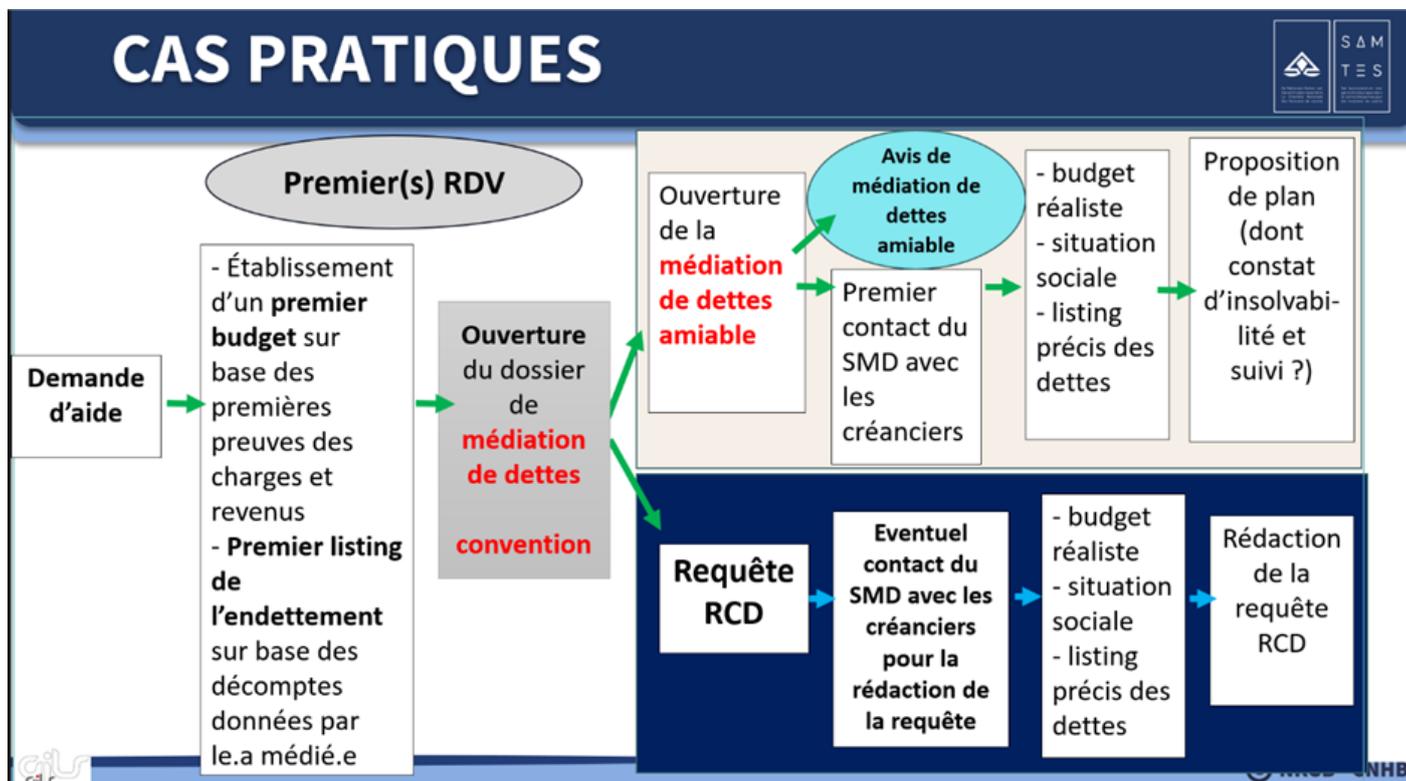
Ainsi, la médiation de dettes amiable ne s'ouvre qu'après la signature d'une convention et après que le médié ait été informé des solutions alternatives à la médiation de dettes amiable (ex. : le RCD) et ait choisi cette dernière solution.

Si le médié opte pour le dépôt d'une requête en RCD, il ne s'agit pas d'une médiation de dettes amiable et, ce faisant, les nouvelles dispositions légales sont inapplicables.



(Image : <https://www.linkedin.com/company/nkgb-cnjb/posts/?feedView=all>)

Cela a d'ailleurs un impact sur l'avis de médiation de dettes amiable qui sera déposé au Fichier Central des Avis.



Le GILS a également mis en lumière les difficultés pratiques de la médiation de dettes, notamment à travers le cas d'un médié pour lequel un important travail est réalisé par le SMD mais qui se clôture pour défaut de collaboration.

Il a conclu la présentation par les constats suivants :

- même si le processus de médiation de dettes est prévu par la loi, une marge de manœuvre importante est laissée à chaque SMD pour faire face à ses réalités et difficultés propres mais également à celles de chaque débiteur ;

- le délai pour la proposition d'un plan de paiement dépend notamment de la réception des décomptes actualisés pour établir l'endettement : si un créancier prend du temps pour l'envoi de son décompte, cela retarde le plan aux détriments des autres créanciers, le SMD n'en étant pas responsable ;

- le SMD établit un budget réaliste sur base de preuves des charges et des revenus. Ainsi, la proposition de plan du SMD est pertinente et objective : un créancier ne pourra pas avoir davantage, sauf en cours d'exécution du plan si la situation du médié s'améliore. À ce sujet, les huissiers doivent savoir que les mensualités proposées dépendent du disponible budgétaire et non du montant de l'endettement ;

- si un SMD intervient, il y a des chances que le dossier finisse par le dépôt d'une requête en RCD avec tous les

désavantages pour les créanciers (ex. : longue attente avant l'éventuel plan de règlement mais aussi remise fréquente des intérêts et des frais, voire d'une partie de la créance en principal).

- le SMD n'a pas une obligation de réussite car la médiation de dettes amiable dépend essentiellement du débiteur-médié et de ses créanciers.

Le GILS a bien évidemment rappelé aux huissiers de justice que leur nouveau rôle de « facilitateur », inscrit à l'article 519, §4, du Code civil, les encourage à informer le débiteur et le créancier de la médiation de dettes amiable mais, plus encore, à la favoriser auprès des débiteurs comme solutions en cas de difficultés financières.

Nous sommes convaincus que le message a été entendu et nous espérons que le travail des SMD sera reconnu à sa juste valeur.



## Médiation de dettes ou médiation de dettes amiable

Comme vous le savez, la loi du 3 mai 2024 portant dispositions diverses en matière d'économie (I) a inséré un Titre 3 intitulé « La médiation de dettes amiable » dans le livre XIX du Code de droit économique.

Il s'agit d'une consécration légale de l'existence de la médiation de dettes amiable (ci-après « MDA ») mais également d'une méthodologie de travail.

Dans la pratique, cette loi n'a pas apporté énormément de changements. En effet, les travaux préparatoires de la loi énoncent clairement que le **cadre repose sur les très nombreuses années d'expérience et de pratique professionnelle des services de médiation de dettes agréés.**

Il y a lieu de s'interroger toutefois sur la place de la MDA dans le travail du SMD.

### **1. Définitions de la médiation de dettes et de la médiation de dettes amiable et leurs conséquences**

Dans le Code de droit économique, on note que la définition de la « médiation de dettes » qui est donnée pour le livre spécifique aux services de paiement et de crédit n'a pas été modifiée, malgré la reconnaissance de la MDA :

*« médiation de dettes : la prestation de services, à l'exclusion de la conclusion d'un contrat de crédit, en vue de réaliser un aménagement des modalités de paiement de la dette qui découle totalement ou partiellement d'un ou plusieurs contrats de crédit ».*

L'article VII.115 du Code de droit économique (spécifique aux crédits à la consommation) réserve l'activité de médiation de dettes aux avocats, huissiers de justice, notaires et SMD.

Autrement dit, en présence d'au moins un contrat de crédit à la consommation dans l'endettement d'une personne, seul ces professionnels peuvent intervenir. Dans les autres cas, tout service social ou tout proche du débiteur pouvait négocier avec le créancier un aménagement des paiements.

En 2024, spécifiquement dans le livre XIX du Code de droit économique relatif aux dettes du consommateur, le législateur a défini la MDA comme suit :

*« Sans préjudice de l'article I.9, 55° [à savoir la « médiation de dettes »], la médiation de dettes amiable est une prestation de services, à l'exclusion de la conclusion d'un contrat de crédit visé à l'article I.9, 39°, en vue*

*de venir en aide de manière préventive et/ou curative à tout débiteur qui rencontre des difficultés financières ou est dans l'impossibilité de faire face à ses dettes exigibles ou à échoir ».*

On constate que la médiation de dettes reste d'actualité, à côté de la MDA.

Le législateur a également donné à la MDA pour objectif *« de trouver une solution durable aux difficultés financières et/ou aux problèmes de surendettement du débiteur. Elle vise à l'aider à respecter ses engagements envers ses créanciers dans la mesure où cela lui permet, ainsi que sa famille, de maintenir des conditions de vie conformes à la dignité humaine ».*

Le texte de loi précise que la MDA ne pourra être pratiquée que par les mêmes professionnels de la médiation de dettes. Ainsi, parmi les services sociaux, **seul le SMD pourra réaliser une MDA.**

Néanmoins, les services sociaux habilités par une autre loi ou par un décret pourront continuer leur travail d'établissement et de proposition de plan amiable de paiement aux créanciers. Nous pensons notamment aux services énergie des CPAS.

### **2. La MDA fait partie de la médiation de dettes**

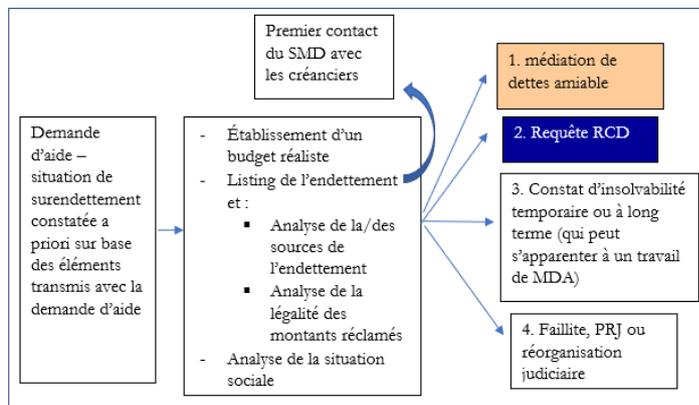
La MDA est-elle une alternative à la médiation de dettes amiable ? La MDA s'exerce-t-elle à une situation distincte que celle visée par la médiation de dettes ?

Le législateur indique que la **médiation de dettes englobe la MDA et le RCD** : *« Les procédures telles que le règlement collectif de dettes ne sont, qu'un aspect de la médiation de dettes, laquelle, dans son acceptation la plus large, englobe la médiation de dettes amiable et le règlement collectif de dettes. Etant par définition une partie de la médiation de dettes, il a été décidé de ne pas supprimer ni d'adapter la définition de la médiation de dettes applicables au livre VII. ».*

Plus encore, il y a lieu de comprendre que le SMD effectue un travail de médiation de dettes qui est plus large que l'exercice d'une de ces deux « médiations ». En effet, la médiation de dettes ne se résume pas à réaliser un travail de médiateur de dettes amiable ou un travail de médiateur désigné par le Tribunal du travail.



La médiation de dettes débute, selon nous, en amont afin de conseiller la meilleure solution possible entre les choix qui s'offrent au débiteur et ce, sur base d'un budget et d'un listing des créanciers les plus aboutis : RCD ou médiation de dettes amiable. En cas d'entame d'une médiation de dettes amiable, celle-ci peut encore prendre fin, tout en continuant néanmoins la médiation de dettes, à savoir le temps de médiation nécessaire pour entreprendre les démarches afin d'introduire une requête RCD.



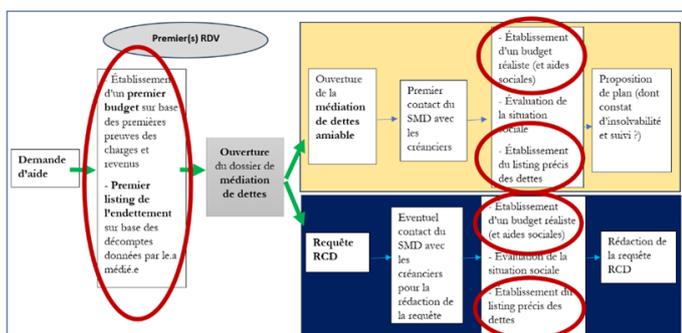
**Ainsi, si le médié a fait le choix d'une requête en RCD, il n'y a pas de MDA et donc la nouvelle législation ne s'appliquerait pas.**

### **3. Médiation de dettes et MDA nécessitent un examen préalable de la situation d'endettement et de la situation budgétaire**

Sans réelle certitude mais avec une analyse de l'ordre des articles relatifs à la MDA dans la loi, l'analyse du budget et l'endettement n'aura cours qu'à la suite de la décision d'entamer une MDA. En effet, la MDA débute avec la signature d'une convention et avec des premiers entretiens par lesquels :

- le débiteur est informé correctement du cadre et des limites de la MDA ainsi que des droits et obligations de chacune des parties ;
- la pertinence d'une MDA est évaluée et le débiteur est informé de l'existence des solutions alternatives.

La question se pose donc de savoir la raison pour laquelle on pourrait débiter une médiation de dettes amiable, sans pour autant avoir déjà réalisé un budget et un listing de l'endettement qui déterminent l'existence d'un « surendettement », lequel donne lieu à l'intervention du SMD, selon la Région wallonne (circulaire unique de 2017 qui se fonde sur la définition de la « médiation de dettes »).



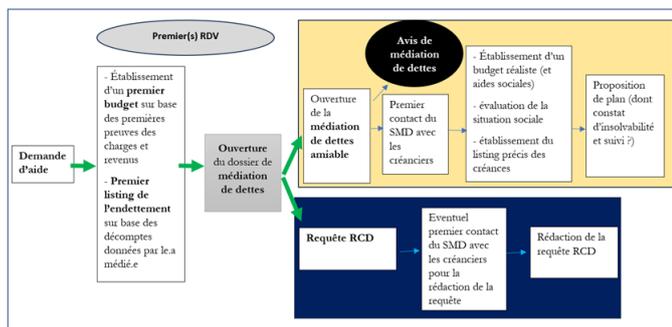
Or, les définitions même de la « médiation de dettes » et de la MDA supposent que le débiteur soit dans l'impossibilité de faire face à ses dettes exigibles ou à échoir (ou, pour la MDA, de connaître des difficultés financières). Sans un premier budget ni un premier listing de créancier, il est impossible de déterminer qu'un tel endettement existe et que l'aide sociale peut être accordée avant de débiter le travail de médiation de dettes proprement dit (on peut faire un parallèle avec le RCD : l'endettement durable est une condition d'admissibilité).

### **4. L'avis de MDA au FCA**

Le moment du dépôt de l'avis du MDA au Fichier Central des Avis est un sujet actuellement controversé. En effet, l'article 1390octies du Code judiciaire ne prévoit aucune date fixe ou objectivement déterminable pour son dépôt. Cet article renvoie à l'entame d'une MDA.

Le dépôt de l'avis de MDA devra donc être demandé par le SMD à un huissier de justice, dès que le médié aura opté pour une MDA, ayant (provisoirement) renoncé au RCD.

La demande de dépôt aura donc lieu en même temps que le SMD prendra contact avec les créanciers connus afin d'avoir un décompte actualisé et les pièces justificatives de la dette :



**Aussi, si le médié a fait le choix d'une requête en RCD, il n'y a pas de MDA et le SMD ne devra pas solliciter le dépôt d'un avis au FCA.**

Pour le surplus, le GILS renvoie à la FAQ sur l'avis de médiation de dettes qui a été établie avec le Centre d'Appui, le CRENO le GAS, MEDENAM et l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement. Cette FAQ fera, en principe, l'objet d'une modification très prochainement.

## Itsme et la fraude bancaire – Rapport Ombudsfin



Notre service juridique rencontre de plus en plus de dossiers de fraude bancaire réalisée par l'intermédiaire de l'application Itsme. Cette fraude consiste à demander à une personne de mettre à jour ses données via l'application. Une fois cela fait, le fraudeur va contracter des ouvertures de crédits au nom de cette personne auprès d'intermédiaires de crédit, tel que MediaMarkt.

Le 20/05/2025, l'Ombudsfin a publié son dossier du mois qui traite d'une affaire similaire dont en voici un résumé intéressant :

### Faits

Une personne conclut une ouverture de crédit (« OC 1 ») auprès d'une banque le 29/06/2022 pour un montant de 1.250 €. Deux ans plus tard, elle reçoit un appel téléphonique de quelqu'un travaillant soi-disant pour la banque et l'informe que son numéro de gsm a été modifié. Pour s'assurer de ne pas être victime de phishing, notre consommateur accepte de remettre ses données à jour. Il reçoit un pop-up Itsme sur son téléphone et le faux banquier lui demande de lui dire quel symbole apparaît dans l'application, ce que fait le consommateur. Ce dernier reçoit un second pop-up Itsme et clique dessus. Aucune action Itsme informant de la demande et/ou de la conclusion d'un crédit n'a été demandée.

Pourtant, grâce aux manipulations effectuées, le fraudeur arrive à modifier l'adresse mail ainsi que le n° de téléphone du consommateur. Il va ainsi conclure deux ouvertures de crédits en 12 minutes, une de 2.500 € (« OC 2 ») et une autre du même montant (« OC 3 »). Le consommateur s'en rend compte en se connectant à son application bancaire.

Ce même jour, le consommateur remarque qu'un paiement a été fait avec l'OC 2 de 2.478 € et un avec l'OC 3 de 2.458 €, tout deux vers MediaMarkt.be. Un troisième paiement de 461,58 € est réalisé vers Zalando via l'OC 1.

Le consommateur tente de joindre la banque car il ne comprend pas comment des ouvertures de crédit ont pu lui être accordées au vu de ses ressources financières (1.602€/mois).

Plus tard, le consommateur zérote l'OC 1 et se voit fiché, quelques mois plus tard au volet négatif de la CCP pour les OC 2 et 3.

Le consommateur demande que la banque résilie l'OC 1 et lui rembourse les 461,58 €, résilie les OC 2 et 3 tout en prenant à sa charge les conséquences financières qui en découlent et procède à la suppression du fichage à la CCP.

### Position de la banque

Selon la banque, l'identification et la vérification des données de l'emprunteur ont été faites correctement puisque réalisées via l'application Itsme qui répond aux exigences de sécurité les plus élevées du Règlement européen (910/2014) sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques, à savoir la législation eIDAS.

Par ailleurs, ni la demande de crédit ni les transactions effectuées n'auraient pu aboutir si l'identification n'avait pas été dûment validée.

Ainsi, la banque estime que le consommateur a fait preuve de **négligence grave** en transmettant d'une manière ou d'une autre des informations confidentielles dont seul lui était en possession et qui ont permis de contourner la sécurité fournie par le processus Itsme.

La banque reconnaît toutefois une fraude concernant l'opération de l'OC 1 et reverse donc la somme de 461,85 € dans le capital de l'OC 1.

### Position du Collège d'experts

L'Ombudsfin explique au Collège la procédure permettant la fraude en plusieurs étapes. Ce qu'il est essentiel de retenir, c'est que la victime de la fraude ne voit à aucun moment passer une demande de crédit, ni le contrat/offre de crédit. Il ne peut donc jamais marquer son accord ou encore mois signer ces documents. C'est le fraudeur qui obtient une cession de différentes signatures en ce faisant passer pour la victime après que celle-ci ait fait une ou deux actions Itsme « Connexion ».

En ce qui concerne l'identification du demandeur de crédit et la signature du contrat, le Collège soulève les articles VII.76 et VII.78 CDE.

« L'article VII.76 prévoit que le prêteur ne peut conclure un contrat de crédit qu'après avoir vérifié l'identité du consommateur. L'obligation de vérifier l'identité de l'emprunteur constitue **une obligation de résultat** (= le prêteur doit tout faire pour remplir son obligation et doit parvenir à remplir cette dernière).

L'article VII.78 dispose que le contrat de crédit est conclu par sa signature. Le contrat de crédit est un acte solennel, dont la signature constitue une condition de validité. »

La signature électronique est valable si elle est qualifiée (= le juge lui accorde la même valeur qu'une signature manuscrite) ou ordinaire (= le prêteur doit démontrer qu'elle permet d'identifier la partie, son consentement au contenu du contrat ainsi que l'intégrité de ce dernier).

Si la demande de crédit est signée par Itsme mais pas le contrat de crédit, celui-ci n'est pas signé via une signature électronique qualifiée. La banque s'expose donc notamment à la sanction de la réduction des obligations de l'emprunteur au seul remboursement de la somme prélevée. Toutefois, les sanctions de droit commun s'appliquent également, notamment l'annulation du contrat.

Or, en cas d'annulation du contrat, il y a une obligation de restitution pour les deux parties. Cependant, vu que la victime de fraude n'a rien reçu, elle n'est tenue à aucune restitution, sauf d'une indemnisation si sa négligence grave a causé un dommage. Sur ce point, le Collège estime que « le simple fait que la victime ait introduit un code via Itsme en lien avec l'introduction d'une demande de crédit introduite par un tiers ne constitue pas une négligence de nature à engager sa responsabilité. En revanche, la communication verbale d'un code de vérification au fraudeur constitue une négligence grave si le texte du SMS mentionne de manière suffisamment claire que le code contenu dans le message est destiné à donner son consentement à un contrat de crédit. »

En ce qui concerne la collecte d'informations et l'évaluation de la solvabilité du candidat emprunteur, la banque estime qu'elle ne doit pas vérifier les informations complétées par ce dernier dans la demande de crédit signée puisque le montant du crédit est inférieur à 3.000 €. Elle justifie sa position par l'article VII.69, §2, al.2 CDE : « le questionnaire a au moins trait au but du crédit, aux revenus, aux personnes à charge, aux engagements financiers en cours comprenant entre autres le nombre et le montant débiteur des crédits en cours. Le Roi peut, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, compléter cette liste dans le cas où le montant du crédit dépasse les 3.000 euros. »

Toutefois et comme le souligne le Collège, la banque donne à cette disposition une portée qui n'est pas exacte. En effet, même si le montant du crédit peut justifier un devoir de vérification limité, celui-ci n'est pas pour autant nul. La jurisprudence belge reconnaît une obligation de

vérification, quelque soit le montant, et surtout lorsqu'il s'agit de vérifier les revenus du candidat emprunteur. Dans le cas d'espèce, le consommateur était un client de la banque, celle-ci aurait donc pu vérifier facilement et comprendre que le montant des revenus renseigné ne correspondait pas à la réalité.

Par ailleurs, si la consultation à la CCP est un instrument capital pour protéger les parties du surendettement, sa seule consultation ne permet cependant pas une analyse de solvabilité rigoureuse.

Le Collège conclut par ces mots : « Le Collège estime que le prêteur met à la disposition des consommateurs une application d'octroi de crédit (lire « Itsme ») qui ne rencontre pas les exigences de contrôle des données d'un prêteur responsable. »

### Conclusion de l'Ombudsfm

Le médiateur fédéral souligne tout d'abord le bon sens de la banque d'avoir résilié l'OC 1 tout en remboursant la somme de 461,85 €.

Ensuite, il se rallie à l'avis du Collège quant à la problématique de l'identification et de la signature des contrats de crédit mais également quant au manquement de collecte d'informations et d'évaluation de la solvabilité du consommateur.

En effet, selon l'Ombudsfm, la victime de la fraude a dû faire deux actions sur Itsme, une intitulée « Connexion – Banque X » et l'autre « Info : S'identifier pour une demande de crédit ». Par contre, pour ce qui est des sms contenant les codes de sécurité ouvrant la session de signatures pour les OC 2 et 3, c'est le fraudeur qui les a reçus directement sur son gsm. Le requérant n'a donc pas pu en prendre connaissance. Par conséquent, l'Ombudsfm estime que les deux ouvertures de crédit doivent être annulées sans que la banque puisse réclamer les sommes au consommateur.

Pour la collecte d'information et l'évaluation de la solvabilité, l'Ombudsfm estime que la banque a manqué totalement à ses obligations légales. Il soulève notamment le fait que la banque aurait dû remarquer que la personne ne pouvait pas encore être pensionnée au vu de sa date de naissance obtenue via Itsme. Il y a aussi l'absence totale de correspondance entre les informations fournies au moment de la conclusion valable de l'OC 1 et celles des OC 2 et 3. Il y a ensuite le fait que les informations fournies dans les demandes des OC 2 et 3 ne sont pas les mêmes alors que signées à 12 minutes d'intervalle. Les demandes de crédits OC 2 et 3 indiquent qu'il n'y a pas d'autre crédit en cours. Or, la banque devait savoir qu'il y avait au minimum l'OC 1 conclue chez elle et, dans la demande de crédit OC 3, qu'il y avait l'OC 2 qui venait d'être signée.

L'Ombudsfm cite alors le Code annoté des crédits aux consommateurs (<https://credit2consumer.be/fr/article/vii77-ss-1-evaluation-de-la-solvabilite>),

« Lorsque le prêteur réalise la consultation après avoir reçu une demande de crédit au sens de l'article VII.69, §2 CDE et qu'il constate une divergence entre la réponse de la Centrale et les informations communiquées par le consommateur, il interroge le consommateur sur ces divergences. »

De plus, une simple vérification des capacités de remboursement du consommateur aurait permis à la banque de conclure que le contrat de crédit ne devait pas être octroyé. Or, ces informations, la banque les possédait, que ce soit au moment de la vérification pour l'OC 2 (via les informations de l'OC 1), qu'au moment de la vérification pour l'OC 3 (via les informations de l'OC 2). L'Ombudsfin en conclut que l'enquête de solvabilité n'a pas été correctement réalisée.

## Conclusion

Tant le Collège d'experts que l'Ombudsfin estime que les ouvertures de crédits sont nées d'une fraude, que la

banque n'a pas respecté ses obligations et que, par conséquent, ces deux crédits doivent être annulés et que la banque doit prendre à sa charge les conséquences financières.

Malgré cela, la banque maintient sa position et la mission de médiation de l'Ombudsfin s'arrête à ce stade.

Toutefois, rien n'empêche le consommateur de porter en justice ce dossier, accompagné de l'avis de l'Ombudsfin, généralement suivi par les juges.

Pour retrouver le dossier du mois complet de l'Ombudsfin : <https://www.ombudsfin.be/fr/avis-du-college/credits-a-la-consommation-formation-du-contrat-conclusion-et-contenu-du-contrat>



## NEWS

### Vers des téléphones et tablettes plus durables : le point sur les nouvelles règles européennes



**Depuis le 20 juin 2025, le Règlement (UE) 2023/1670 de la Commission du 16 juin 2023 établissant des exigences en matière d'écoconception applicable aux smartphones, aux téléphones portables autres que les smartphones, aux téléphones sans fil et aux tablettes est d'application. Celui-ci s'inscrit dans le cadre du Pacte Vert européen, qui encourage une économie circulaire et durable. Il marque ainsi une avancée importante dans la transition écologique de l'Union européenne.**

En effet, plusieurs grands objectifs sont poursuivis via ce règlement. Il vise, entre autres, à réduire l'impact environnemental et à prolonger la durée de vie des appareils électroniques qui y sont ciblés, tout en garantissant un meilleur accès aux informations pour le consommateur.

Parmi les mesures prises, l'Union européenne prévoit notamment une réduction énergétique de la consommation des appareils concernés : en 2020, leur consommation totale s'élevait à 39,5 TWh ; elle devrait être limitée à 25,4 TWh d'ici 2030, soit une baisse de 33%.

Un des aspects importants du règlement est la réparabilité des appareils ainsi que leur durabilité. Les fabricants devront mettre à disposition des réparateurs professionnels et des particuliers des pièces de rechange pendant

au moins 7 ans après la date de fin de mise sur le marché du produit. Selon le type d'appareil, il peut s'agir de la batterie, des boutons mécaniques, de l'ensemble de la caméra, du port de rechargement... Le délai de livraison des pièces fait également l'objet de précisions : 5 jours ouvrables durant les 5 premières années et 10 jours ouvrables pour les 2 dernières.

Les appareils devront également être conçus pour rendre leur démontage et le remplacement des pièces plus aisés et ainsi privilégier leur réparation plutôt que leur remplacement.

De plus, ils devront répondre à certains critères de résistance, notamment en ce qui concerne les chutes et rayures. Ils devront également être protégés contre la poussière et l'eau et avoir des batteries performantes sur plusieurs centaines de cycles de charge.

En outre, le consommateur bénéficiera gratuitement de mises à jour du système d'exploitation durant 5 ans au moins après la date de mise sur le marché du produit et ce, afin de garantir la sécurité et la performance des appareils encore fonctionnels.



## Logement social - succession

### Peut-on hériter du contrat de bail lié à un logement social ?

#### Contexte

Un locataire d'un logement social décède. Sa fille, non signataire du contrat, souhaite bénéficier du logement en qualité d'héritière du locataire décédé.

La société de logement refuse et le litige est porté devant le Tribunal de Première instance du Hainaut (division Charleroi) (procédure d'appel contre la décision du Juge de Paix).

La question est donc la suivante : est-il possible pour un enfant non-signataire du contrat de bail « social » d'hériter de ce contrat à la mort d'un parent ?

#### Décision et motivation du Juge

La caractère personnel (*intuitu personae*) de ce type de contrat implique qu'il prend fin au décès du locataire et que la fille du défunt ne peut bénéficier du statut de locataire. Sur les conséquences du décès du locataire, nous vous renvoyons à l'article publié dans le Courrier du GILS n°50 de janvier 2022 « Contrat de bail et décès ».

Il faut noter qu'il existe une procédure de régularisation ouverte aux membres du ménage non-signataire. Cependant, en l'espèce, cette procédure s'est soldée par un refus de la société de logement à l'égard de la fille.

Le droit constitutionnel au logement invoqué par la fille du défunt ne l'autorise pas à obtenir un logement dont les règles d'attribution sont clairement définies. Au contraire, il pourrait naître un non-respect de ce droit pour les personnes pouvant en bénéficier et qui en seraient privées par cette « priorité » accordée à l'ayant droit du défunt.

A noter que le Gouvernement wallon a adopté un nouvel arrêté (8 février 2024) qui tranche également cette question mais cette fois de manière réglementaire. Cet arrêté du 8 février 2024 modifie celui du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public. La question tranchée par l'arrêté est d'ailleurs plus vaste parce qu'elle ne se limite pas aux enfants (mais aussi aux concubins etc).

Il est donc mis fin par cette décision comme par la réglementation aux différentes jurisprudences qui pouvaient

prendre appui sur des arguments divers comme : la mission de service public des sociétés de logement, le droit constitutionnel au logement, le respect du droit à la vie privée et familiale, le fait que l'héritier ait emménagé avec l'accord exprès du bailleur social, qu'il habite là depuis longtemps, qu'il y est domicilié, son âge, sa santé, les travaux qu'il a effectués, etc.

Tant de motifs qui pouvaient mener à des décisions bien différentes.

Décision : Trib. Hainaut (div. Charleroi), 17 avril 2024, *J.J.P.*, 3-4/2025, p. 198 et s.

### Que dit l'arrêté du gouvernement wallon du 8 février 2024 ?

Article 39 : Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire et le logement est libre de toute occupation.

Article 40 et 41 §1<sup>er</sup> : exception aménagée pour les personnes domiciliées depuis au moins dix-huit mois dans le logement (les autres deviennent des occupants sans titre ni droit qui ne pourront qu'espérer bénéficier d'un sursis de 3 à 6 mois pour « des raisons humaines évidentes » en vertu de la circulaire du 3 octobre 2024).

A noter que cette durée de 18 mois est trois fois plus longue pour les baux « privés » (article 46, §2 du décret d'habitation du 15 mars 2018).

Concrètement : si l'héritier a transmis à la société la nouvelle composition de ménage (avec lui dessus) et qu'il remplit les conditions d'admission, alors la société conclut un contrat de bail avec lui. Il faudra tenir compte de la diminution du nombre d'occupants (décès) pour déterminer si le bien est toujours adapté. Si le bien n'est plus « proportionné » et que la société dispose d'un bien proportionné, elle le propose à l'héritier (art. 41, §1<sup>er</sup>, b AGW).

Si aucun bien adapté n'est disponible, alors une convention d'occupation précaire est conclue dans l'attente d'un bien proportionné (art. 41, §2, al.1<sup>er</sup>). Durant ce laps de temps, la personne occupe alors un bien trop grand.

En cas de refus sans juste motif du bien proposé, il est mis fin à la convention d'occupation précaire (avec préavis de 3 mois).

## Un GAPS en 2026

# PRÉVENTION!

Comme chaque année, les Services de médiation de dettes agréés sont invités à participer à l'appel à projets pour organiser un **Groupe d'Appui et de Prévention du surendettement (GAPS)**.

Ce dispositif vise à prévenir le surendettement. Il s'adresse aux personnes surendettées, à celles qui l'ont été, ainsi qu'à toute personne intéressée. Le GAPS propose des séances d'information et de réflexion autour de la gestion du budget, des droits et obligations, et du rapport à l'argent.

Une **subvention forfaitaire de 1.500 €** (montant indexé à 1.972,80 € en 2025) est accordée pour organiser **au moins 5 séances**. Cette aide ne nécessite **aucune justification de dépenses**.

Les Centres de référence assurent l'accompagnement et le suivi de ces projets.

Intéressé(e) ? Contactez la responsable GAPS de notre service, Madame HEUSCH Caroline, [prevention3@cdr-gils.be](mailto:prevention3@cdr-gils.be)

Le formulaire d'appel à projets est téléchargeable sur notre site : <http://www.cdr-gils.be/index.php/gaps>

Attention, les projets doivent être rentrés **avant le 1<sup>er</sup> décembre 2025**.



## NOUVEAUTES DANS NOTRE BIBLIOTHEQUE

### **Louer sans stress, 2025, Testachats, Guides pratiques, 122 p.**

*Que faut-il absolument mettre dans un bail ? Quelles sont les informations qu'un propriétaire peut exiger d'un futur locataire ? L'indexation du loyer est-elle automatique ? Qui est responsable des réparations ? Comment doit s'organiser une colocation ? Quelles sont les obligations spécifiques à un bail étudiant ? Dans quel cas peut-on résilier un bail sans indemnité ? Que se passe-t-il en cas de vente du bien que l'on loue ? Vous trouverez une réponse à toutes ces questions et à des dizaines d'autres dans ce guide.*



Que l'on soit locataire ou propriétaire, la location d'un bien amène son lot de questions... et parfois de désaccords. Ce guide a réuni les interrogations des deux parties et y répond de façon concrète afin d'informer et éventuellement aider à la résolution d'éventuels conflits. Les réponses apportées sont rédigées en langage clair et accessible à tous.

### **Questions d'argent**

#### **L'observatoire : Créateur d'échanges et de transversalité dans le Social, n° 123, « Questions d'argent », juillet 2025**

*L'argent façonne nos vies : il détermine notre accès aux biens, influence nos relations sociales et notre place dans la société. Quand il vient à manquer, c'est tout un équilibre qui peut basculer. Ce dossier explore le rôle essentiel et la complexité des aides financières, mais aussi l'importance de l'accompagnement pour aider les publics fragilisés à faire face aux difficultés budgétaires. L'enjeu : préserver la dignité et soutenir le pouvoir d'agir de chacun.*



Plus concrètement, ce numéro traite de sujets liés aux conditions de vie dignes (revenus, indicateurs de pauvreté...), aux aides et allocations sociales (revenu d'intégration et aides sociales des CPAS, projet REDI, statut cohabitant, risque d'exclusion du chômage, guidance et gestion en CPAS...) et au surendettement (parcours du médié et facteurs déclencheurs de difficultés financières). La revue aborde également le non-paiement des parts contributives alimentaires, l'administration de biens et l'addiction aux jeux de hasard et d'argent. Enfin, la place de l'argent dans notre société, son rôle et notre rapport à celui-ci y sont aussi développés.

# AGENDA

## ◆ Plateformes locales

Lieu : Administration communale d'Ans

**COMPLET** Rencontre avec le Tribunal du travail - Le lundi 13 octobre 2025 de 9h30 à 11h30

**REPORT** Rencontre avec le SPF Finances - Madame RIXHON Conseiller général perception et recouvrement-Directeur régional

## ◆ Formations

En petit groupe - nombre de places limitées

Lieu: CPAS de VERVIERS, Rue de Pepinster

**Dettes et justice** par A. GALLOY et C. DONY, juristes au GILS  
Le jeudi 11 décembre 2025 de 8h30 à 12h30

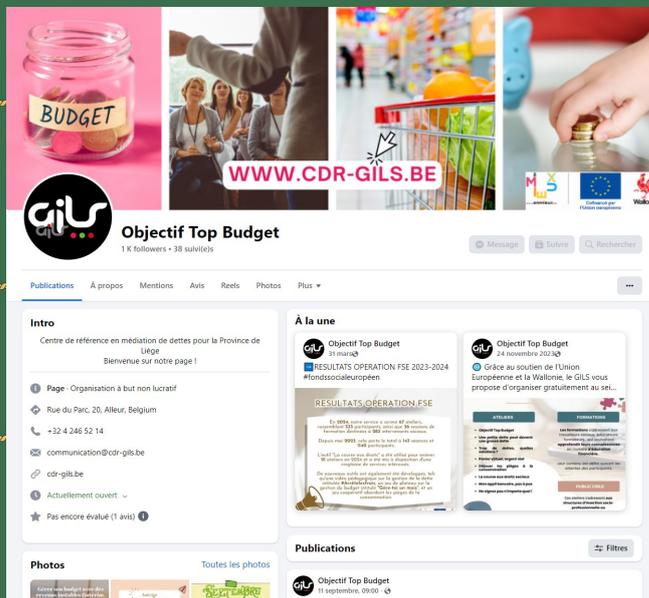
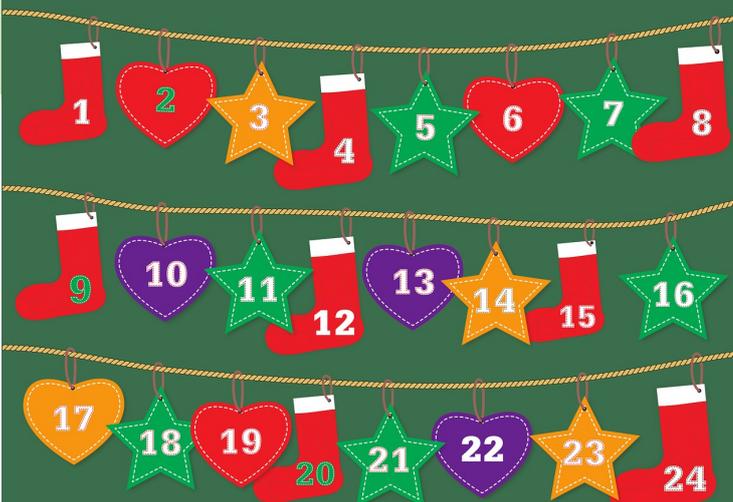
En petit groupe - nombre de places limitées

Lieu: AAM à WANZE

**Saisies et cessions** par A. GALLOY et J. GODOY MUINA, juristes au GILS  
**Sur 2 matinées** : les jeudis 9 et 16 octobre 2025 de 8h30 à 12h30

**Contrats de crédit : lecture des documents de crédit, cas pratiques** par C. DONY et J. GODOY MUINA, juristes au GILS  
**Sur 3 matinées** les mardis 18, 25 novembre et 2 décembre 2025 de 8h30 à 12h30

C'est devenu une tradition au GILS : dès le début décembre, notre calendrier de l'Avent revient sur les réseaux @ObjectifTopBudget ! Chaque jour jusqu'à Noël, découvrez des bons plans et des conseils malins... et à la clé, un joli cadeau pour finir en beauté !





## GROUPEMENT D'INITIATIVE POUR LA LUTTE CONTRE LE SURENDETTEMENT

ASSOCIATION CHAPITRE XII RÉGIE PAR LA LOI ORGANIQUE DU 8 JUILLET 1976

### ► L'ÉQUIPE

COORDINATRICE :	FABIENNE JAMAIGNE
SECRÉTARIAT/COMMUNICATION :	JULIETTE VAN TOMME
JURISTES :	PABLO SALAZAR ARNAUD GALLOY JESSICA GODOY MUINA CEDRIC DONY
CHARGÉES DE PRÉVENTION :	CAROLINE HEUSCH CLAIRE LAMBOTTE

### ► CONTACTS

☎ 04/246 52 14  
✉ INFO@CDR-GILS.BE  
🌐 WWW.CDR-GILS.BE

### ► EDITEUR RESPONSABLE

H. LOMBARDO, PRÉSIDENTE  
RUE DU PARC 20/5 À 4432 ALLEUR

### ► SOUTIEN

RÉALISÉ AVEC LE SOUTIEN DE LA WALLONIE  
ET DE MADAME KATTY FIRQUET,  
DÉPUTÉE EN CHARGE DES AFFAIRES SOCIALES

Avec le soutien de  
la

