

N°6 ► JUIN 2016



federiamag'

Les réflexions immobilières



La santé de l'immobilier

La Belgique exemplaire ► Page 8

Nouveau tarif pour les droits d'enregistrement ► Page 18

Interview de Philippe Pierson ► Page 22

Pour plus de confort,
Luminus installe et entretient
votre nouvelle chaudière.



Et pour préserver votre confort, notre énergie
n'a pas de limite.

C'est pourquoi, en cas de besoin, vous pouvez appeler notre hotline disponible 24h/24. Et si vous appelez avant 10h, nous vous garantissons une assistance le jour même!

Pour plus d'infos et les conditions, contactez le secrétariat Federia ou votre conseiller Luminus:
Rudy Flamand: 0498/94 83 71 ou Geoffrey Simon: 0498/94 83 69.



FEDERIA

édito

COLOPHON

► Rédaction

Rédacteur en chef:
Stéphane Kirkove

Comité de rédaction :
Caroline Lejeune
Jacques Carlier
Eric Legrand

Ont contribué :
Marianne Burton
Hélène Diricq
Patricia Lambesc
Alessandro Rizzo
Jonathan Delhez
Yves Jolicoeur
Stéphane Kirkove
Nicolas Watillon

► Mise en page

www.babaproductions.be

► Publicité

federia@federia.be

► Éditeur Responsable

Jean-Pierre Lannoy
Federia asbl
Rue de Rodeuhaie, 1
B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : 02 880 82 83
federia@federia.be

Les articles, textes, photos et illustrations publiés dans le magazine sont protégés par la loi belge du 30 juin 1994 relative aux droits d'auteurs. toute reproduction des articles, textes, photos et illustrations est interdite sans demande préalable à l'éditeur responsable et sans mention de la source. L'éditeur n'est pas responsable des articles, textes, photos et illustrations livrés par des tiers. Ces documents n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

L'immobilier, une valeur sûre ! Quand l'immobilier va, tout va ! Autant d'adages que vous entendez certainement à longueur de journée. Et pourtant, rien n'est vraiment évident en ce bas monde. **Nos sociétés vivent une crise financière sans pareil** et poussent nos élus à **chercher des moyens financiers tous azimuts** (nouvelle législation sur les droits d'enregistrement, bonus logement/chèque habitat, droits de donation, etc). **L'immobilier n'échappe pas à la règle.**

Est-ce que ces mesures ont ou auront un impact sur le marché immobilier ? Certainement ! Quel sera cet impact ? Il est difficile actuellement de le mesurer. **Une certitude : les taux bancaires historiquement bas sont là pour atténuer la pilule... pour le moment. Et si les taux remontent ?** En tout cas, **ces dispositions ont un effet direct sur nos pratiques professionnelles quotidiennes.** Il n'est pas aisé de suivre toutes ces réformes et de faire passer le message au grand public. **A cela s'ajoute d'autres chantiers en cours ou déjà réalisés :** la réforme du CWATUP wallon, la réforme du COBAT bruxellois, etc.

Face à cette réalité, Federia continue à développer des rencontres professionnelles un peu partout en Wallonie et améliore sa communication par la mise en place d'un nouveau projet : RADIO-IMMO.BE. Ce nouvel outil permettra à tout un chacun de **s'informer ou de se former partout et à tout moment.**

Nous développons encore et toujours des services pour vous aider dans la pratique quotidienne de vos métiers de courtier, syndic et/ou régisseur. Nous disposons notamment de très nombreux documents types revus et corrigés par des juristes en fonction de l'évolution de toutes ces législations. Nous les mettons gratuitement à disposition de nos membres.

Enfin, nous nous battons sur plusieurs fronts pour protéger votre profession au niveau de différentes instances comme la CP323, le Conseil Supérieur des Indépendants ou l'IPI.

Comme vous pouvez le constater, **Federia avance. Et cela grâce à vous tous qui avez choisi de nous rejoindre.** Chaque mois, nous comptons de nouveaux affiliés qui ont compris la raison d'être d'une fédération forte. Nous en sommes heureux car c'est la seule façon de défendre valablement votre profession.

Encore un tout grand merci à tous ceux qui, au quotidien, aident notre fédération à grandir !



Nicolas Watillon
Président



La santé de l'immo : soucis ou beau fixe ?

La prudence veut qu'à ce genre de question on réponde "un peu des deux" ! Mais foin du scepticisme ! Il semble bien que l'immo, côté logements, ait choisi le bon côté. Heureusement ! Car la demande se fait importante. Toutefois sachons aussi garder la tête froide et veiller à ce que les priorités d'aujourd'hui et de demain s'embarquent dans le même bateau. A commencer par l'environnement tandis que nous devons aussi faire face à cette horreur nommée terrorisme et les peurs excessives (mais naturelles) tellement dommageables qu'elle engendre, les circonstances économiques et bien d'autres invasions indésirables.

Sachons nous concentrer sur notre puissance créatrice que certains voudraient affaiblir pour lui opposer une force économique ambitieuse et la confiance dans un avenir dont des populations entières attendent un futur équilibré. Car, finalement, c'est bien de cela qu'il s'agit : savoir conduire l'économie en laissant sur le bord du chemin les esprits destructeurs, les peurs excessives ou non, les profils bas et les hyper sceptiques.

Cela étant, il est clair que l'immobilier ne se porte pas mal du tout et peut se permettre de regarder l'avenir avec une belle sérénité. Cependant, le triomphalisme n'est pas de mise. Mieux vaut se situer dans une ambiance dynamique s'appuyant sur le savoir faire et l'inventivité, le tout entouré de talent dont on sait qu'il ne manque pas dans notre pays. Non, ce n'est pas du chauvinisme mais un credo intelligent dans ce que nous savons faire en Belgique.

Le "prêt à habiter" clé du succès ?

Oui et dans toutes les langues en sachant, toutefois, modérer les enthousiasmes excessifs. Mais, si l'on s'en réfère aux toutes récentes études sociologiques et aux avis d'analystes méritant d'être écoutés, on constate que la foi dans l'avenir de la construction se manifeste avec vigueur à tous les niveaux de notre société avec l'enthousiasme général qui marque les marchés immobiliers les plus divers et même ceux qui ont été les plus éprouvés par les guerres locales et les insurrections aveugles.

Dans les régions dévastées par les massacres, il est réconfortant de constater que, très souvent, les populations, pourtant très touchées par les destructions et l'appauvrissement général de contrées quasiment oubliées, déploient une incroyable énergie pour retrouver ou conquérir un mode de vie apaisant en reconstruisant avec dynamisme et confiance.

Chez nous, le prêt à habiter semble conquérir toutes les couches sociales, construire figurant en têtes des objectifs. Peut-on espérer que les acteurs vont ou ont déjà ouvert les chantiers. Apparemment oui. Au secteur immobilier de saisir ce retour d'activités attentivement suivi par les observateurs patentés qui prévoient une arrivée en force du prêt à habiter annoncé par bien plus que des frémissements. Habiter ne doit plus tenir du rêve. Les immobiliers ont les clés en main.

Marianne Burton

*Habiter ne doit
plus tenir du rêve.
Les immobiliers
ont les clés
en main.*





une assurance sur mesure pour chaque type de building



En fonction du type d'immeuble, **AXA** vous permet d'obtenir, en partenariat avec **Atradius**, une offre pour l'assurance 'charges de copropriété' qui couvre le défaut de paiement des charges dues par les copropriétaires.



plus d'info sur notre gamme d'assurances pour building et le trophée DECAVI
sur www.axa.be/building

AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039
pour pratiquer les branches vie et non-vie (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979)
Siège social: boulevard du Souverain 25 - B-1170 Bruxelles (Belgique) - Internet: www.axa.be
Tél.: 02 678 61 11 - Fax: 02 678 93 40 - N° BCE: TVA BE 0404.483.387 RPM Bruxelles

réinventons / l'assurance





Les déjeuners de l'immobilier



Voici les dates des prochains déjeuners de l'immobilier by Federia

- ▶ Vendredi 17 juin à Namur
- ▶ Lundi 20 juin à Liège

Vous recevrez par mail la traditionnelle invitation reprenant le thème du déjeuner. Ne ratez pas ce moment de convivialité entre confrères.



► Yves Van Ermen, Nicolas Watillon, Hugues de Bellefroid,... en direct de **radio-immo.be**. La première radio d'informations immobilières, en Wallonie et à Bruxelles !



Professions immobilières : La Belgique exemplaire

Nos professions, syndics en tête, font souvent la "Une" ces dernières années. Et pour des faits graves : détournement de fonds, abus de confiance, commissions occultes mais aussi pour exercice illégal de la profession... Dans un passé récent, ces affaires n'étaient pas ou peu connues et rarement sanctionnées. C'était au temps où l'IPI n'existait pas !

En effet, depuis toujours, dans toutes les professions, des actes délictueux sont commis. Mais dans les métiers de l'immobilier, depuis maintenant 20 ans, la Belgique n'a eu de cesse de mettre en place des dispositifs juridiques et des moyens pour protéger tant le statut d'agent immobilier que le consommateur.

Et oui, dans ce domaine, la Belgique a bien souvent été avant-gardiste, citée en exemple, jalouée par ses voisins européens et considérée comme un modèle à suivre.

Cela va en surprendre plus d'un mais pourtant... **Il existe un seul Ordre professionnel des agents immobiliers en Europe, c'est l'IPI, en Belgique.** Dans de nombreux pays encore, l'accès à la profession n'est pas protégé, le métier n'est pas réglementé, le cautionnement et l'assurance ne sont pas obligatoires !

Alors, bien sûr, nous ne vivons pas dans un monde idéal et tout n'est pas parfait, loin de là... On peut toujours faire mieux mais

ce n'est pas si simple. Notre institut est confronté aux mêmes difficultés que tout le système judiciaire belge. Le manque de moyens (et donc le manque d'effectifs) ne permet pas d'atteindre tous les objectifs comme on le voudrait. Mais tout de même : plus de 1000 plaintes (1152 en 2014) sont déposées chaque année devant les Chambres exécutives francophone et néerlandophone (toutes plaintes confondues courtiers,

syndics et régisseurs). Plus de la moitié des dossiers sont classés sans suite. Mais en 2014, **il y a eu 86 radiations et 65 suspensions, 26 blâmes et 16 avertissements.** Et parallèlement, l'IPI a saisi la justice pour 43 nouvelles affaires de faux agents immobiliers. Le service dépistage de l'IPI a ouvert, en 2015, près de 550 dossiers et entamé 35 actions en justice.

Si l'on se penche uniquement sur les plaintes déposées entre le 1^{er} janvier 2010 et le 30 juin 2015 **contre les syndics francophones, on compte 16 radiations, 37 suspensions, 11 blâmes, 13 avertissements, 6 acquittements, 2 suspensions du prononcé dont une à condition de suivre des formations complémentaires. Chaque dossier représente une plainte pour une association de copropriétaires.**

C'est l'occasion de rappeler ici les propos de la Chambre exécutive : *"les poursuites disciplinaires sont indépendantes et autonomes des actions judiciaires dans chaque cas d'espèce, leur nature, leur objet ainsi que leurs finalités respectives étant distinctes. En effet, l'objet des règles de déontologie est d'assurer, par le biais d'une autorégulation et d'une discipline de corps, non seulement le bon fonctionnement de la profession concernée, en l'occurrence celle de l'agent immobilier, mais aussi de protéger cette dernière d'éventuelles exagérations tant internes qu'externes.*

Ainsi, les poursuites disciplinaires et les sanctions auxquelles ces dernières pourraient donner lieu n'ont nullement pour but, ni de faire droit à une éventuelle vindicte populaire, ni de se substituer à une ou des actions judiciaires auprès du Juge compétent et dont l'objet est bien quant à lui de solutionner un litige et/ou de corriger ou rectifier des erreurs et les manquements professionnels qu'un agent immobilier aurait commis en annulant les actes posés par lui et/ou le contraignant à poser ceux qui s'imposent, ainsi que de déterminer quelles en sont les conséquences, notamment financières, et alors condamner la partie qui succombe au paiement de certains dommages et indemnités."

Ensuite, l'IPI, c'est aussi faire les examens pour l'obtention du titre d'agent immobiliers et la gestion d'un grand nombre de dossiers administratifs divers

Il existe un seul Ordre professionnel des agents immobiliers en Europe, c'est l'IPI, en Belgique.

et variés (plus de 2000 décisions rendues en 2014 rien que dans le rôle francophone) ; en fait, on le sait peu, mais le travail de l'IPI est gigantesque !

Et malgré cette charge de travail, l'IPI fait du bon boulot et j'ai envie de citer le Magistrat Philippe Aoust, Président de notre Chambre d'appel : **"bien des juridictions ordinaires envieraient que des dossiers soient montés de cette façon par le parquet"**. Cet avis illustre bien le soucis de qualité et d'équité des membres de notre institut et du personnel qui œuvrent chaque jour pour une meilleure image de la profession.

Lorsque "la ligne rouge" n'était pas vraiment rouge

Avant 1995, les limites étaient trop souvent franchies. L'opacité était très présente à tous les niveaux. Côté syndic, il faut se rappeler qu'un seul compte bancaire était permis pour toutes les copropriétés ! Aujourd'hui, cela paraît complètement impensable ; les commissions étaient légion et bien qu'occultes, elles étaient connues de tous, ou à peu près. Un véritable secret de polichinelle ! Beaucoup de syndicats se défendaient en disant que ces commissions servaient à compléter un revenu insuffisant pour des missions de plus en plus nombreuses et non ou mal rémunérées.

Ce n'est pas faux. La faible rémunération de cette époque résulte de circonstances historiques remontant... aux années soixante ! Les "anciens" s'en souviennent.

Ainsi, une certaine forme de "tolérance" régnait car les limites étaient pour le moins floues.

Lors de la mise en place de notre Institut et de ses chambres administratives et disciplinaires en mars 1995, de nombreux syndicats ont reconsidéré leur niveau d'honoraires (de 10 ou 15 %) en annonçant en toute transparence à leur clientèle que plus aucune commission ne serait perçue par leur entreprise.

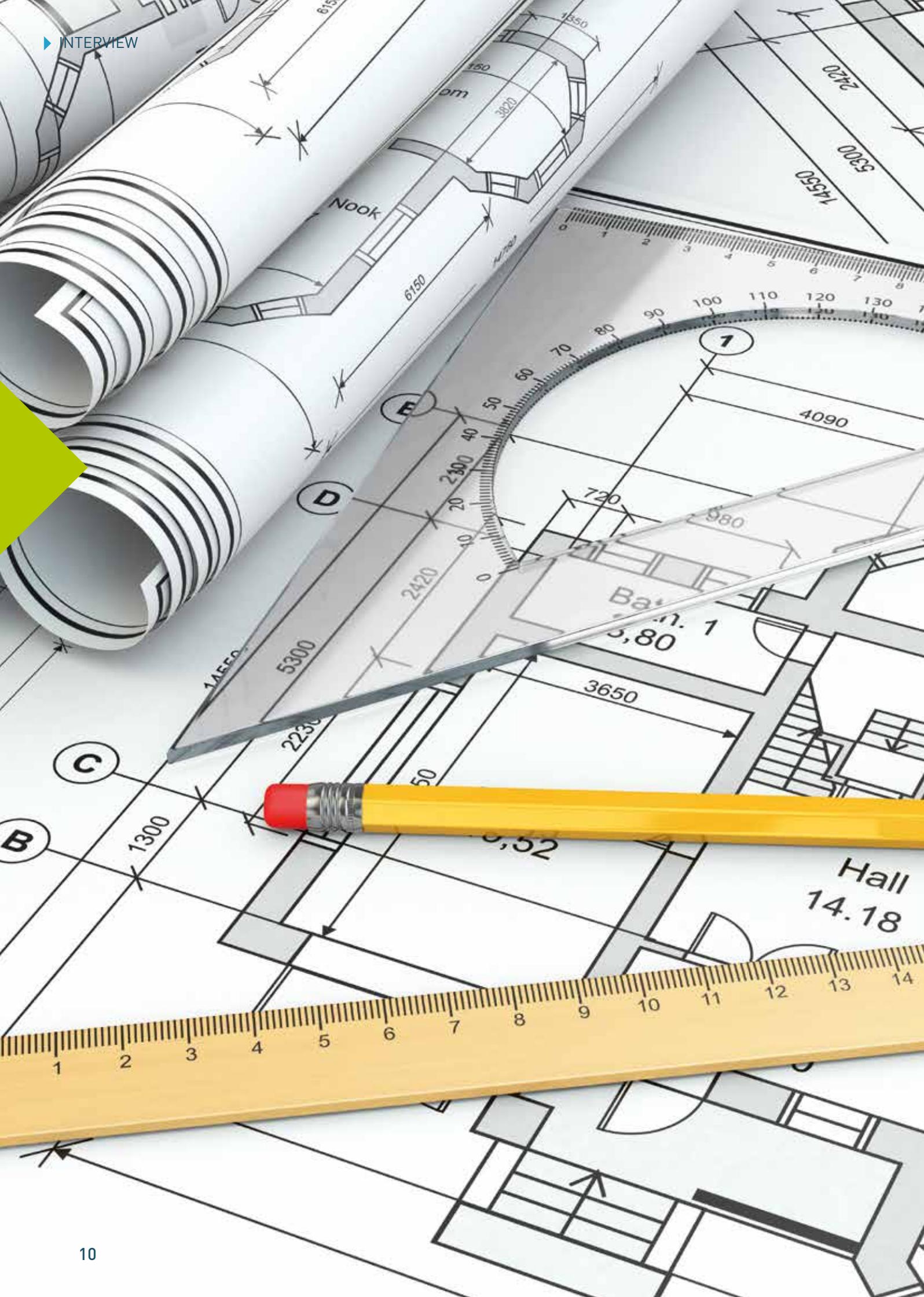
Malheureusement, certains ont continué ces pratiques délictueuses alors qu'en avril 1999, le code de déontologie est adopté. Les agents immobiliers ne pouvaient plus ignorer les limites à ne pas dépasser. Et puis l'IPI et la législation ont continué leur petit bonhomme de chemin s'améliorant sans cesse. La loi-cadre de 2006, et une nouvelle mouture du code de déontologie la même année, l'instauration des tests d'aptitude en 2008, la nouvelle loi sur la copropriété en 2010, et à partir de septembre 2013, la distinction sera faite entre syndic et courtier...



Alors, bien sûr, certains continueront à tirer à boulets rouges sur l'IPI mais se souviennent-ils de l'époque où l'IPI n'existait pas ?

Car de nos jours, on consacre beaucoup d'énergie à chercher les défaillances, les erreurs, les responsables, les fautifs, ce qu'il aurait fallu faire... Qu'il s'agisse de nos métiers, de ceux des autres, ou de nos politiciens. Sans doute est-ce nécessaire pour s'améliorer encore et éviter les erreurs du passé. **Mais du coup, on oublie un peu trop vite nos réussites, nos succès, nos victoires... Oui, je le confirme, en dépit de tous les événements malheureux, les errements, les fautes, la Belgique offre aujourd'hui une protection du consommateur et de l'agent immobilier que beaucoup de voisins nous envient.** Et c'est bon de se le rappeler. Il n'est pas question ici de faire du patriotisme à outrance, de se gargariser, de se faire plaisir. Mais simplement de voir la situation avec objectivité. Pour être juste, un bilan doit toujours tenir compte du positif et du négatif. Certains ont tendance à ne retenir que le négatif et c'est dommage. En arriver à dire que tout le système est pourri n'est rien d'autre qu'une forme de démagogie à la petite semaine, ou encore l'expression d'un esprit étriqué manquant de lucidité et fermé à la modération objective. A bon entendre...

Stéphane Kirkove



Pierre Gillot, architecte

Le passif d'aujourd'hui et de demain !

Les nouvelles technologies de la construction sont devenues le grand sujet de notre époque. On ne saurait assez s'en réjouir car elle est l'incontestable base de notre quotidien et de notre confort. Longtemps le grand public ne s'en est pas vraiment préoccupé, si ce n'est au niveau des critiques.

Notre siècle encore jeune s'est offert un coup d'envoi magistral en faisant de l'architecture un art complet où les technologies les plus diverses, associées à une créativité apparemment inépuisable, devraient nous conduire loin, tant sur le plan émotionnel que technique.

Le mariage de l'art et des technologies

Resté ces 100 dernières années le parent pauvre de l'évolution face à l'industrie aéronautique et automobile, l'habitat, après avoir été longtemps considéré comme un secteur purement utilitaire, s'est hissé non seulement au rang de l'art mais aussi de la créativité technologique afin d'acquiescer toujours plus de confort et de bien-être.

Cet immense parcours doit aussi une grande part de son avancée au savoir-faire des architectes qui, s'appuyant sur les progrès techniques considérables des industriels du secteur de la construction, ont ainsi amélioré l'habitat au niveau environnemental notamment avec en point de mire une diminution des besoins énergétiques.

On entre là dans le royaume de l'architecture raisonnée, tournée vers le futur, respectueuse de son environnement et peu énergivore.

Aujourd'hui, la construction passive ou basse énergie profite des années d'expérience et du savoir-faire des architectes qui se sont spécialisés dans ce domaine et l'on peut dire que ce type de construction commence à conquiesir le grand public.

Pierre Gillot, 52 ans, obtient son diplôme d'architecte en 1988. Intéressé par ces nouvelles technologies, il s'oriente très tôt vers le passif et devient membre

de la "plate-forme maison passive". Il y a cinq ans, il construit sa propre maison lui permettant ainsi d'expérimenter ces techniques d'isolation, d'étanchéité à l'air et de ventilation double flux tout en respectant les impositions de l'urbanisme.

Mais le passif, c'est aussi une question de comportement !

Bien sûr, de nombreux clients sont réceptifs à ce type de construction.

Pour majorité, ces candidats à la construction basse énergie ou passive visent avant tout les substantielles économies d'énergie bien plus que l'impact environnementale, souligne Pierre Gillot. Mais 15 à 20 % de sa clientèle a un réel souci de l'écologie, allant bien au-delà de la facture de chauffage en demandant par exemple à l'architecte de privilégier les matériaux fabriqués avec des techniques non polluantes, des matériaux recyclables et biologiques.

Il s'agit par exemple des isolants à base de fibres naturelles telles les laines de bois, de cellulose ou de chanvre, le liège, tandis que les isolants habituels et traditionnels sont fabriqués à base de polyuréthane et donc avec des produits dérivés du pétrole. Même le béton, matériau recyclable, permet aussi d'accumuler de la chaleur en hiver et de la fraîcheur en été...

Le comportement de l'habitant est lui aussi important

Grâce au système du double-flux, il n'est plus nécessaire de ventiler son habitation en ouvrant les fenêtres. Le système double-flux va chercher de l'air frais à l'extérieur ; un filtre va ôter les poussières et l'excès d'eau. Ensuite, l'air se réchauffe via les calories existantes dans la maison, avant d'être redistribué dans l'habitation. Néanmoins, sans doute par habitude ou incompréhension, certains résidents continuent d'aérer en ouvrant les fenêtres... ce qui va annuler toute l'économie générée, par simple méconnaissance du système installé.

Une installation bien dimensionnée et donc silencieuse, un réglage précis et une information complète de l'utilisateur permettent un usage optimum.

Au-delà d'une installation performante, il est important de ne pas négliger l'entretien, ne serait-ce qu'une fois par an, vérifier son bon fonctionnement et nettoyer les zones qui emmagasinent la poussière et peuvent devenir à leur tour allergène.

Le passif dangereux en cas d'incendie

Une maison étanche, même avec des matériaux isolants auto extinguibles en ossature en bois par exemple, doit bien évidemment aussi être protégée du feu et répondre aux normes incendie.

Il est donc inexact de dire que le risque est plus important en matière d'incendie et que l'immeuble est plus vite anéanti ; pour autant que les normes soient respectées et que les organes de détections soient bien pensés et vérifiés régulièrement.

Mais pourquoi ce double-flux ?

"Par vocation", un immeuble passif est très étanche afin d'éviter toute déperdition. Sans renouvellement d'air contrôlé, la vapeur d'eau, principalement produite par l'occupation humaine et les activités ménagères ou culinaires, serait dominante et rendrait les lieux invivables. Le double-flux va donc neutraliser ce risque d'excès de condensation tout en apportant de l'air neuf préchauffé et en évacuant l'air vicié et chargé en vapeur d'eau.



Le coût du passif est-il supérieur à celui du traditionnel ?

Oui, d'environ 20 %, globalement. Tout est fonction du niveau de performance à atteindre d'où la différenciation entre label basse énergie et label passif.

Par exemple, le placement de triple-vitrage coûte environ 10 % de plus que le double vitrage. L'installation d'un réseau de double flux et son générateur coûteront entre 5000 et 7500 euros suivant le volume à traiter.

En règle générale, selon l'implantation de l'immeuble et son environnement, le surcoût doit aussi tenir compte des prestations du bureau d'études qui garantira et contrôlera les performances à atteindre.

Mais ces surcoûts sont partiellement compensés par les primes et incitants fiscaux. Ici également, Pierre Gillot peut aider et conseiller sa clientèle dans le domaine des primes, variant d'années en années et suivant les régions, tant en rénovation qu'en constructions neuves. Ces investissements sont rapidement amortis grâce à la facture énergétique qui peut diminuer souvent de moitié, voire plus encore !

Construire passif n'est pas un effet de mode, c'est notre futur. Et ce futur ne peut s'envisager sans une recherche constante d'économies d'énergies et d'eau également.

Mais, pour en revenir au comportement, il est clair que le résident qui a tendance à gaspiller l'eau de ville et l'énergie à la suite d'habitudes de vie profondément ancrées, doit reconsidérer cette façon de vivre, sinon, le passif n'est pas fait pour lui.

Construire passif n'est pas un effet de mode, c'est notre futur. Et ce futur ne peut s'envisager sans une recherche constante d'économies d'énergies et d'eau également.

Les techniques et les matériaux continuent d'évoluer, s'améliorant sans cesse, devenant de plus en plus performants, biologiques, écologiques ! Qu'il s'agisse de la récupération et du traitement de l'eau, du chauffage de l'eau domestique à l'aide de l'énergie solaire ou simplement la chaleur de la terre, et des matériaux d'isolation. Oui, la construction passive est promise à un bel avenir.

Propos de Pierre Gillot recueillis par Marianne Burton



Préparer un entretien d'embauche ?
Mener un entretien d'évaluation ?
Rédiger une offre d'emploi ?



C'est tellement plus facile avec nos cartes de compétences.

Demandez-les au conseiller sectoriel du Fonds Social 323, et il vous expliquera comment faire pour avoir toutes les cartes en main. Contactez Steve Dricot au 0495 42 49 50 ou par e-mail steve.dricot@fs323.be et faites vos recrutements et vos évaluations comme un pro des RH.

FS 323 pour les professionnels de l'immobilier

Suspension et réduction du droit de vote lors des assemblées de copropriétaires

Coup d'œil sur l'approche québécoise

Par Maître Yves Joli-Cœur, avocat émérite, associé fondateur du cabinet de Grandpré Joli Cœur situé à Montréal, province de Québec (Canada).

La vie en copropriété implique que les copropriétaires se réunissent en assemblée pour y exercer un pouvoir de décision sur un certain nombre de questions, qui peuvent être extrêmement variées. Elle constitue ainsi, en principe, l'acte de démocratie par excellence pour les copropriétaires.

Le formalisme entourant sa convocation et son déroulement est très réglementé. Au Québec, tout comme en sol européen, certaines règles doivent impérativement être suivies pour que les délibérations et les décisions de l'assemblée soient valides.

Le mode de répartition des droits des voix

Le droit des copropriétaires de voter à l'assemblée des copropriétaires constitue une composante fondamentale de leur droit de propriété dans l'immeuble : chaque copropriétaire possède un droit de vote et seuls les copropriétaires possèdent un tel droit. Il leur permet de participer à la prise de décisions par l'assemblée des copropriétaires.

Tous les copropriétaires ne sont cependant pas égaux au sein de la copropriété. Ce principe est valable tant en ce qui a trait à leur contribution aux dépenses de la copropriété qu'au droit de vote dont les copropriétaires disposent lors des assemblées de copropriétaires. L'article 1090 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce ainsi le principe général que chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

Ce nombre lui est attribué lors de l'acquisition de son appartement et correspond à sa part du droit de propriété des parties communes, qu'il partage collectivement avec l'ensemble des copropriétaires selon les proportions définies dans la déclaration de copropriété.

Cette disposition est d'ordre public et toute décision qui tenterait de la contredire est nulle. L'assemblée des copropriétaires ne peut donc, en aucun cas, décider d'un autre système de répartition, comme celui d'attribuer un vote par unité d'habitation.

Le décompte des voix à l'assemblée des copropriétaires

Le décompte des voix est d'une importance capitale, car toute erreur dans le calcul du nombre de copropriétaires présents ou représentés, ainsi que du nombre de voix rattachées à leur fraction, peut donner ouverture à des recours devant les tribunaux visant à faire annuler des décisions prises en assemblée de copropriétaires. Or, dans l'application de ces règles, il faut aussi tenir compte du fait que le droit de vote d'un copropriétaire peut être suspendu, réduit et non exercé.

La suspension du droit de vote d'un copropriétaire

L'article 1094 C.c.Q. prescrit que *"le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote"*. Cet article vise à donner au syndicat un outil pour assurer le paiement des charges communes.

Ce défaut vise uniquement les voix rattachées à la fraction pour laquelle les charges n'ont pas été acquittées. Le moment où le copropriétaire devient privé de son droit de vote correspond à un délai de

trois mois à compter de la date d'exigibilité des charges communes ou de la contribution au fonds de prévoyance aux termes de l'avis de cotisation (art. 1072, al. 3 C.c.Q.).

Le copropriétaire peut récupérer son droit de vote en acquittant, en tout temps (même le jour de l'assemblée), sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance. Cependant, le syndicat n'est pas tenu d'accepter un mode de paiement différent de ceux qui suivent : une somme d'argent, un mandat postal, un chèque visé, un autre effet de paiement offrant les mêmes garanties que les modes de paiement ci-avant décrits, un paiement par carte de crédit ou un virement bancaire, si faisable (art. 1564 C.c.Q.).

Le syndicat propriétaire d'une partie privative

L'article 1076 C.c.Q. stipule : *“Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels”* (p. ex. l'appartement du concierge).

En assemblée générale, le syndicat ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

Le cas du copropriétaire majoritaire

Dans les petites copropriétés comportant moins de cinq fractions, la Loi empêche tout copropriétaire de détenir plus de la moitié des droits de vote. Selon le principe prévu à l'article 1091 C.c.Q., si un copropriétaire détient un pourcentage plus élevé que 50 %, ses droits de vote sont réduits au même niveau que l'ensemble des autres copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires. Il ne peut donc jamais détenir une majorité absolue des voix de la copropriété, et ce, afin d'éviter qu'il ne puisse imposer ses volontés aux autres copropriétaires.

Par exemple, dans une copropriété comportant quatre unités représentant respectivement des valeurs relatives de 35 %, 25 %, 20 % et 20 %, un copropriétaire qui détiendrait les unités valant respectivement 35 % et 20 % n'aurait pas un droit de vote de 55 %, mais un droit de vote de 45 % (l'équivalent de la valeur relative des deux autres unités, soit 25 % et 20 %) si tous les copropriétaires sont présents à l'assemblée. Si le seul autre copropriétaire présent est celui détenant une valeur relative de 25 %, le propriétaire détenant les deux unités (totalisant 55 %) ne détiendrait qu'un droit de vote de 25 %.

Réduction graduelle des droits de vote du promoteur

Le promoteur n'a pas été oublié par le législateur, car le *Code civil du Québec* prévoit une réduction graduelle des droits de vote d'un promoteur, en fonction du nombre d'années écoulées depuis la publication de la déclaration de copropriété. En effet, afin d'éviter que le promoteur ne contrôle la copropriété pendant une période indûment longue, l'article 1092 C.c.Q. prévoit une réduction graduelle de ses droits de vote, sur une période de trois ans.



*Maître Yves Joli-Cœur,
avocat émérite, associé
fondateur du cabinet
de Grandpré Joli Cœur,
Montréal, Canada*



Cette réduction est calculée à compter de la date à laquelle la déclaration de copropriété est publiée au registre foncier, de la façon suivante :

- ▶ pendant les première et deuxième années qui suivent la publication de la déclaration de copropriété, le promoteur peut exercer la totalité des droits de vote qu'il détient dans la copropriété;
- ▶ à compter de la fin de la deuxième année et pendant la troisième année qui suit la publication de la déclaration de copropriété, les droits de vote du promoteur ne peuvent dépasser 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires, et ce, même s'il détient des fractions dont la valeur totale dépasse ce pourcentage; si la valeur totale des fractions détenues par le promoteur est moindre que 60 %, il exerce les droits de vote réellement rattachés à ces fractions et non ce pourcentage de 60 %;
- ▶ pendant la quatrième année qui suit la publication de la déclaration de copropriété, et en tout temps par la suite, les droits de vote ne peuvent dépasser 25 % de l'ensemble des voix des copropriétaires; si la valeur totale des fractions détenues par le promoteur est moindre que 25 %, il exerce les droits de vote réellement rattachés à ces fractions et non ce pourcentage de 25 %.

Si le promoteur réside dans l'immeuble, on ne tient pas compte, pour le calcul de la réduction de ses droits de vote, de la valeur relative rattachée à l'unité qui lui sert de résidence. Par contre, si le promoteur cherche à contourner cette réduction de vote en transférant des fractions à des personnes de son entourage (p. ex. membres de sa famille, associés d'affaires, etc.), ces personnes seront elles aussi visées par la réduction du droit de vote et leurs fractions seront incluses dans le pourcentage maximum de 60 % ou de 25 % attribué au promoteur.

Yves Joli-Cœur

Le législateur québécois a recherché à limiter le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété par la réduction, sur une période de trois ans, du nombre de voix que ce dernier détient.

Conclusion

En copropriété, le principe fondamental "une personne un vote", ne reçoit pas application. En effet, tous les copropriétaires ne sont pas égaux car leur droit de vote est modulé par le droit de propriété qu'ils détiennent dans les parties communes (quote-part de parties communes). Par ailleurs, il peut être altéré afin d'assurer la protection des intérêts de la collectivité. En effet, un copropriétaire mauvais payeur ne peut, dans certaines circonstances, participer aux décisions de l'assemblée. Il en est de même pour le promoteur immobilier qui, après un certain temps, ne peut exercer toutes les voix rattachées aux fractions dont il est propriétaire. Le législateur québécois a ainsi recherché à limiter le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété par la réduction, sur une période de trois ans, du nombre de voix que ce dernier détient.

COLLOQUES



Le 9 juin 2016 au Cercle du Lac

4 GRANDS THÈMES DE L'IMMOBILIER

12H00 – 13H30

Accueil - Buffet

13H30 – 14H00

Elections IPI du 9 décembre 2016

14H00 – 15H00

- ▶ Processus de vente d'un espace, propriété de l'association des Copropriétaires : de l'intention au partage ou de l'affectation du produit de la vente

Laurence Nemery de Bellevaux
Avocate

Frédéric Magnus
Notaire

- ▶ Le nouveau Code de mesurage : une volonté du secteur de définir une norme de mesurage unique en Belgique

Alain Coppe
Secrétaire général de l'ABEX

15H00 – 15H30

Pause-café

15H30 – 16H30

- ▶ Calomnies, diffamations, corruption et commissions occultes dans la vie du courtier et du syndic : Parcours d'une procédure pénale

Pierre Monville
Avocat pénaliste au Barreau de Bruxelles

15H30 – 16H30

- ▶ La réforme des droits de donations immobilières, les grands changements

Martin Vanden Eynde
Expert patrimonial

Frédéric Magnus
Notaire

Adresse du jour :

Cercle du Lac
Rue de Rodeuhaie, 1
1348 Louvain-La-Neuve
Salle Leman

Le 15 juin 2016 à l'IPI

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ - L'EXEMPLE FRANÇAIS

09H30 – 10H00

Accueil

10H00 – 12H30

- ▶ Introduction à la loi sur la copropriété en France : les constats, présentation des différents rapports (Anah, rapport Braye,...)

Arnaud Fouchard
Suptertiaire à Paris

12H30 – 13H45

Walking dinner

13H45 – 16H30

- ▶ Comparatifs avec les législations belges dans le cadre de l'intervention des syndicats provisoires ou judiciaires : Désignation et contrôle de leur mission

Corinne Mostin
Avocate spécialisée en copropriété en Belgique

13H45 – 16H30

- ▶ Débat avec la salle : l'état de pauvreté financière des associations de copropriétaires

Jean-Pierre Lannoy
Syndic d'immeubles et expert judiciaire certifié en copropriété

Adresse du jour :

IPI
Rue de Luxembourg, 16 B
1000 Bruxelles

COUVERTS EN
DIRECT PAR
radio-
immo.be

www.federia.be



Région wallonne

Nouveau tarif pour les
droits d'enregistrement

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le taux de base applicable à l'acquisition d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation n'est plus de 12,50 %, mais de 15 %. Depuis le 1^{er} janvier 2016, "l'application du taux de 12,50 % est subordonnée à une déclaration certifiée et signée, dans ou au pied de la convention qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à cette convention, énonçant expressément que l'acquéreur, personne morale ou personne physique, ne possède pas la totalité ou au moins 33% en pleine propriété ou en usufruit sur au moins deux immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite"¹ de quatre exceptions. Revenons ci-dessous sur les points essentiels de cette nouvelle mesure :

1

Acquisition

Le taux de 15 % s'applique dès que le droit de vente est dû², et ce quel que soit le type de droits acquis (nue-propriété, usufruit ou pleine propriété à l'exclusion des servitudes, droit d'usage et droit d'habitation) et quelle que soit la quotité de droits acquise (même une acquisition minimale, par exemple 1 %, est visée).

2

Affecté en tout ou en partie à l'habitation

L'article 44bis du CDE précise que par "habitation", on entend l'immeuble ou la partie d'immeuble, notamment la maison familiale ou l'appartement, qui, de par sa nature, est destiné à être habité par un ménage ou qui est utilisé comme tel. Lorsqu'un immeuble a été spécialement aménagé ou transformé pour abriter plusieurs logements nettement distincts, chacun de ceux-ci est considéré comme constituant une habitation.

L'élément déterminant est donc la nature réelle du bien et non la destination ou l'affectation future.

Par conséquent, l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'une habitation ou d'une maison sur plan n'est pas concernée par cette nouvelle mesure³.

Le taux de 15 % s'appliquera également aux immeubles mixtes, et ce même si l'affectation d'habitation n'est pas prédominante.

3

Les biens déjà possédés par l'acquéreur

Il faut noter que dans le cadre de l'article 44 du CDE, seules les possessions de l'acquéreur sont envisagées et non celles de son conjoint ou de son cohabitant légal comme c'est le cas pour l'acquisition d'une habitation modeste (art. 54 et s. CDE). De même, le taux appliqué sera propre à chaque acquéreur.

Il y a lieu de tenir compte des immeubles possédés pour la totalité ou au moins pour 33 % en pleine propriété ou en usufruit. Les droits en nue-propriété sont donc exclus, ainsi que toute possession inférieure à 33 %.

Une attention particulière doit être accordée aux immeubles de rapport ou aux immeubles transformés pour accueillir plusieurs unités de logements. Suivant l'article 44bis du CDE, il y a lieu de considérer chaque unité de logement séparément, et ce même si l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un acte de base.

Il est enfin précisé qu'il y a lieu de tenir compte tant des immeubles situés en Belgique que des immeubles situés à l'étranger, et ce quel que soit leur mode d'acquisition (acquisition entre vifs ou à cause de mort, à titre gratuit ou à titre onéreux).

¹ - Art. 44 CDE.

² - Également applicables aux articles 113, 115bis, 129, alinéa 1^{er}, et 130 du CDE.

³ - H. PELGROMS et B. VERBRUGGEN, "Note sur le décret du 17 décembre 2015 contenant le budget de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016 modifiant le Code des droits d'enregistrement et le Code des droits de succession", 30 décembre 2015.

4

Les exclusions

L'article 44bis pointe quatre exclusions :

- ▶ les immeubles sur lesquels l'acquéreur détient moins de 33 % en pleine propriété ou en usufruit ;
- ▶ les immeubles qui font l'objet d'une mesure d'expropriation ;
- ▶ les immeubles acquis sous le tarif des marchands de biens ;
- ▶ Les immeubles dont l'acquéreur a *réellement cédé* par acte authentique le droit réel lui appartenant au plus tard dans les douze mois de l'acte authentique d'acquisition du *troisième immeuble*.

Il faut souligner les mots "réellement cédé", qui sous-entendent que l'acte authentique est passé dans les douze mois de l'acquisition, et les mots "troisième immeuble", qui semblent empêcher l'application de cette exception à l'acquisition d'un quatrième immeuble avec vente de deux biens dans les douze mois.

5

Conditions de forme

L'application du taux de 12,50 % est soumise à une déclaration pro fisco justifiant que l'acquéreur remplit les conditions prévues à l'article 44 du CDE. À défaut de déclaration, la règle sera donc l'application du taux de 15 %.

6

Sanction

Si la déclaration susmentionnée ou l'application des exceptions se révèlent inexactes, les droits complémentaires seront dus (2,50 %) ainsi qu'une amende égale aux droits éludés.

7

Restitution

Lorsque la condition de forme n'est pas remplie au moment de l'acquisition (absence de déclaration ou absence de décision de vente de l'immeuble empêchant l'application du taux de 12,50 %), la restitution des 2,50 % de droits d'enregistrement trop perçus est possible conformément à l'article 209 du CDE, et ce dans un délai de deux ans (art. 215 et 217 CDE).

Hélène Diricq
Notaire

Conclusion

En conclusion, il est conseillé à toute personne désirant acquérir un bien immobilier affecté à l'habitation de se renseigner préalablement, auprès d'un professionnel, afin de connaître le tarif applicable à son acquisition.

Syndics :

Pouvoir évaluer “le degré d’indulgence”

Lors des premiers contacts avec une ACP (via son Conseil de copropriété, la plupart du temps), le syndic devrait pouvoir évaluer le degré d’indulgence des copropriétaires. Difficile si l’on n’a pas l’âme d’un “profiler” ! Et pourtant, c’est bien utile pour gérer les relations futures entre syndic et copropriétaires.

Nous accomplissons une multitude de tâches au quotidien et nous devons constamment réévaluer les priorités : celles qui nous sont imposées par la loi avec ses “date line”

(comme l’envoi d’une convocation à une AG, la réponse à un notaire, l’envoi d’un PV d’AG, un affichage dans les parties communes...) mais également les incidents (qui par essence même sont imprévisibles) comme une panne de chaudière, un risque de détachement de béton en façade, une infiltration d’eau... Et j’en passe...

Ainsi, une journée où le pain sur la planche ne manque pas peut vite tourner à l’indigestion dès le moment où une série d’incidents vont venir s’ajouter aux exigences incontournables de notre Code civil.

C’est lors de ces journées compliquées que certaines tâches importantes mais moins prioritaires seront reportées au lendemain, tels qu’une mise à jour de plaquettes nominatives, une commande de clés, l’envoi d’un bon de commande, une recommandation au nettoyeur, un rappel du règlement d’ordre intérieur... Du coup, pour certains clients, le syndic est le roi de la paresse et de la procrastination. Et bien sûr, ils vont s’empresse de lui adresser un mail virulent ou un appel téléphonique qui pique ! Mais en réalité, malgré toute sa bonne volonté et une journée qui a dépassé les douze heures, notre syndic n’a vraiment pas eu le temps de se consacrer à autre chose que des priorités !

De nombreux clients comprennent et acceptent cette situation faisant preuve d’indulgence, conscients des difficultés du métier de syndic. D’autres seront totalement intolérants ! Voilà ce que j’appelle évaluer “le degré d’indulgence”.

Les clients seront-ils capables de relativiser le retard ou le délai trop long de certaines tâches “secondaires” pour autant bien entendu que leur syndic soit hyper réactif lorsqu’une urgence se présente ?

Oui mais j’entends déjà certains dire que le syndic doit mettre en œuvre les moyens nécessaires à l’exercice de sa mission.

D’accord mais l’article 25 de notre code de déontologie nous explique que *“les honoraires doivent assurer la rentabilité, l’honorabilité et l’exercice indépendant de la profession”* !

Et l’on ne peut pas faire fi de la concurrence avec des tarifs qui vont du simple au double !

Tout est donc lié et compliqué à concilier : il faut être à la fois concurrentiel dans ses tarifs

mais consentir des moyens importants pour parer aux événements imprévisibles tout en disposant de moyens suffisants pour faire face aux tâches récurrentes et satisfaire aux exigences des copropriétaires, le tout avec des honoraires permettant d’assurer la rentabilité et l’honorabilité et l’exercice indépendant de la profession !

En définitive, on en revient à la même conclusion : un réajustement des honoraires est la seule voie possible pour rencontrer tous les paramètres : mise en place de moyens suffisants pour contenter la clientèle et satisfaire également à l’article 25 de notre code de déontologie !

Les honoraires doivent assurer la rentabilité, l’honorabilité et l’exercice indépendant de la profession.

Stéphane Kirkove

Interview de Philippe Pierson,

membre suppléant auprès du Conseil National de l'IPI

Qui êtes vous ?

Je m'appelle Philippe Pierson, je suis né en 1963. J'exerce le métier d'agent immobilier depuis 1988 et, comme beaucoup d'entre nous, j'ai été agréé en 1994.

Comment vivez-vous votre métier à l'heure d'aujourd'hui ?

Je suis convaincu que nous sommes à la croisée des chemins et que le métier de syndic est en pleine évolution. Je pense qu'il va falloir aborder différemment les problématiques auxquelles sont confrontés les syndicats et le personnel qui les entoure. Il est impératif d'adapter notre manière de travailler aux nouvelles exigences de notre clientèle, des impositions en matières environnementales ou urbanistiques.

Quel a été votre parcours pour arriver à exercer une fonction au sein de l'IPI ?

Sur base du constat que les choses allaient changer à la sortie de la loi du 2 juin 2010, j'ai décidé il y a cinq ans de rejoindre l'équipe de Réflexions Immobilières qui maintenant est devenu Federia. Je me suis présenté sur la liste des élections à l'IPI en 2012 et j'ai été élu comme suppléant au Conseil National.

Les membres effectifs et suppléants sont élus pour un mandat de quatre ans par et parmi les agents immobiliers inscrits au tableau des titulaires de l'Institut.

En quoi consiste votre mission au sein de l'IPI ?

En tant que suppléant je suis amené à remplacer un membre effectif qui ne pourrait pas se libérer le jour de la réunion du Conseil National.

Le Conseil national, composé de 18 membres effectifs élus du secteur (9 francophones et 9 néerlandophones et autant de suppléants), peut être considéré comme le Parlement de l'IPI.

Le Conseil national se réunit au moins 4 fois par an sous la supervision d'un commissaire du gouvernement.

Comme suppléant, je suis informé sur l'ordre du jour de chaque réunion et j'ai donc une vue sur l'activité qui se déroule même si je ne siège pas à chaque réunion.

Connaissiez-vous la structure de l'IPI avant d'être élu et comment vivez-vous votre fonction au sein de l'IPI ?

J'ai été agréablement surpris de l'organisation et de la structure de l'IPI dont je ne soupçonnais pas du tout l'ampleur. J'ai donc trouvé cela très gratifiant de contribuer, de par ma participation, au bon fonctionnement de ces institutions indispensables à notre profession.

Pour rappel, les missions du Conseil National sont notamment d'établir les règles de déontologie, d'établir le règlement de stage, de veiller au respect des conditions d'accès à la profession et de dénoncer aux tribunaux les cas d'exercice illégal de la profession, de prendre toutes mesures relatives au perfectionnement professionnel et à la formation des membres, d'élire en son sein les membres du Bureau.

Je tiens à remercier tout le personnel de l'IPI qui, tout au long de mon mandat, a toujours été présent et disponible pour permettre de mener à bien les missions de tous les membres élus.

Quels sont vos grands succès ?

Quelles satisfactions en avez-vous tiré sur le plan professionnel jusqu'à présent ?

Le plus grand de mes succès réside dans la participation au groupe de travail mis en place pour l'élaboration du test de compétence, par exemple.

J'ai particulièrement apprécié le partage avec mes confrères des idées sur ce que doit être notre profession et sur la manière dont nous nous devons de l'améliorer au quotidien.





**VENEZ-VOUS
ESSAYER AU
PILOTAGE D'UN DRONE
PROFESSIONNEL !**

*Initiation en double commande
sur RPAS multirotor avec
instructeurs agréés*

DRONE DAY

Lundi 27 juin 2016 ► 9h30 à 16h30

**Une journée complète consacrée
au drone et à ses utilisations
pour les agents immobiliers :**

- Tour d'horizon de la législation en vigueur (A.R. 10/04/2016).
- Notion de technologie de l'aéronef, météo, respect de la vie privée, etc.
- Démonstration de vol de RPAS multirotor et application dans l'immobilier.

DATE

lundi 27 juin 2016 de
09h30 à 16h30 - Lunch compris

LIEU

Aérodrome de Liernu
Rue de Meux - B-5310 Éghezée

FORMATEUR

Espace Drone (Mr. R. Fraiture)
et initiation en double commande
avec 3 instructeurs agréés.

INSCRIPTION

- **FS 323**
steve.dricot@fs323.be
ou 0495/42 49 50
- **OFIM**
info@ofim.be
ou 078/15 49 80
- **CEFIM**
info@cefim.be
ou 010/ 39 44 56



En partenariat avec Espace Drone,
premier centre belge de formation
de pilotage de drones.
Organisateur du salon Drone Day.



Quand l'immobilier se donne des ailes !

Les différentes expériences vécues au sein de l'IPI m'ont permis de me reconforter sur le bien fondé de ma démarche professionnelle et sur ma volonté d'améliorer l'image de l'agent immobilier.

Comment pourriez-vous capitaliser ces expériences pour la suite de votre carrière ?

Ayant le souci et la volonté d'accomplir ma mission correctement et honorablement au sein de l'IPI, j'ai, paradoxalement, beaucoup appris sur moi-même et mon organisation où plus particulièrement sur ce que devait être le futur de mon organisation.

J'ai appris à faire l'analyse de mon propre parcours et à remettre en question ce qui n'allait pas.

Cela m'a permis aussi de développer mes capacités d'adaptation, mon ouverture d'esprit sur la profession en particulier celle de syndic et cela favorise une meilleure compréhension des changements que je souhaite voir s'opérer. Mon approche du métier a clairement évoluée et changée.

Après presque quatre ans, avez-vous le sentiment d'avoir accompli votre mission ?

Très sincèrement, oui.

J'ai essayé d'être présent à chaque fois que j'ai été sollicité. J'ai partagé ma connaissance du métier avec tous mes confrères et membres de l'IPI afin d'aider à la construction et à l'amélioration de notre profession.

Le mot de la fin ?

J'espère me représenter aux prochaines élections fin de cette année et pouvoir à nouveau apporter ma contribution à notre très belle institution qu'est l'IPI.

Propos recueillis par
Patricia Lambesc,
Journaliste

Le Forum de l'immobilier

Revue pluridisciplinaire des actualités de l'immobilier

Rédacteur en chef: **Laurent-Olivier Henrotte**

Comité de rédaction: **Paul-Philippe Hick, Jean-Pierre Lannoy,**

Antoine Lerouge, Frédéric Magnus, Patrick Michel, Nicolas Watillon

Le Forum de l'immobilier en quelques points :

- Une revue bimestrielle de veille juridique en droit immobilier mais également dans tous les domaines périphériques tels que l'assurance, le financement...
- Des informations pratiques allant à l'essentiel pour tous les professionnels de l'immobilier
- Les dernières actualités commentées par des spécialistes dans un style direct

En tant que membre Federia, bénéficiez d'une réduction de 20% sur tout nouvel abonnement



Sommaire du dernier numéro :

Le « **chèque habitat** » : nouveau bonus logement wallon - **Emanuele Ceci**

Région wallonne : nouveau tarif pour les **droits d'enregistrement** - **Hélène Dirica**

La taxation des **loyers** dans le chef du bailleur - **Pierre-Frédéric Nyst**

Région wallonne : réforme des **aides à l'investissement** - **Salim Chamcham**

Région wallonne : la réforme des **droits de donation** en matière immobilière - **Martin Vanden Eynde**

TVA : le taux réduit applicable aux bâtiments scolaires - **Philippe Noirhomme**

Vous souhaitez vous abonner ?
Envoyez-nous un email à l'adresse abonnement@anthemis.be
en mentionnant le code promo FEDERIA



Bienvenue sur

RADIO-IMMO

Votre webradio dédiée à l'immobilier !

Retrouvez-nous 24h/24 & 7j/7 depuis nos studios de Louvain-la-Neuve et découvrez :

- ▶ Vos animateurs
- ▶ Des chroniques
- ▶ Des interviews
- ▶ Les directs depuis les grands événements grâce à notre studio mobile !

Lancement officiel de radio-immo à l'occasion du colloque immobilier du jeudi 09 juin 2016 à Louvain-La-Neuve

(plus d'info sur www.federia.be)

Retrouvez-nous sur radio-immo.be ou via l'App disponible sur les plateformes de téléchargement Androïde - App Store - Windows Store



La garantie financière d'achèvement (Assurance loi breyne) : une obligation légale !

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (appelée la "loi Breyne") règle les relations contractuelles entre les maîtres de l'ouvrage et les entrepreneurs de certains travaux. L'article 12 de cette loi prévoit un système de cautionnement afin que le vendeur/entrepreneur achève complètement les travaux. Cet article établit une distinction entre, d'une part, un entrepreneur agréé et, d'autre part, d'autres personnes non agréées.

Pour l'entrepreneur agréé, la loi du 9 juillet 1971 (et l'arrêté d'exécution) prévoit la constitution d'un cautionnement s'élevant à 5% des travaux auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Pour les sociétés n'ayant pas le statut d'entrepreneur agréé (par exemple les promoteur immobilier), la loi du 9 juillet 1971 (et l'arrêté d'exécution) impose un cautionnement obligatoire soit par une banque soit par un assureur de 100% du projet immobilier. Cet engagement prend cependant fin dès la réception provisoire du bâtiment.

Quels sont les avantages lorsque ce cautionnement est émis par un assureur ?

- Les assureurs ont une meilleure solvabilité et un meilleur rating que certaines banques en Belgique, ce qui offre aux acquéreurs plus de sécurité.
- Une grande flexibilité dans la politique d'acceptation : L'assureur ne se base pas uniquement sur les données financières du preneur d'assurance (l'entrepreneur agréé) mais prend en compte beaucoup d'autres points : Le taux de prévente, le calcul.
- Vous pouvez soit assurer un projet ou obtenir une ligne de crédit pour tous vos projets immobiliers.

- Aucun impact direct sur les lignes de crédit: il n'y a pas d'emprunt comme c'est le cas lorsque la garantie est fournie par un établissement de crédit ou une société de prêts hypothécaires. L'assureur offre une garantie contre le paiement d'une prime d'assurance. L'entrepreneur ne crée dès lors pas de dettes inutiles ce qui lui permet de conserver ses lignes de crédits pour ses investissements comme par exemple pour l'achat de terrain.
- L'assureur décide rapidement : En moyenne en 72 heures un assureur peut prendre sa décision.

Une approche tarifaire plus adaptée

L'assureur offre un tarif plus compétitif que les banques : grâce à une approche du risque différenciée de celle des banquiers, l'assureur calcule le coût sur la valeur réelle de l'exposition de son risque, qui est usuellement le prix de construction et non pas la valeur financière.

Le rôle du courtier souscripteur

Peu d'assureurs maîtrisent la sélection du risque dans le cadre du cautionnement pour la construction et la vente d'habitations à construire car cela nécessite des compétences très spécifiques.

Un courtier souscripteur dispose d'une équipe complète composée d'analystes financiers, d'ingénieurs du bâtiment et d'architectes pour analyser les demandes des clients.

EuroCaution a négocié ses propres traités de réassurance permettant ainsi d'être autonome dans la sélection de risque et de proposer suffisamment de capacité sur le marché. L'assureur émettant la garantie dispose du Rating A- de chez AM BEST.

Pour plus d'informations

Contactez-nous au 025882763 ou par mail à info@eurocaution-benelux.com

Alessandro Rizzo



IMMOCAUTION®

Votre garantie locative sans dépôt bancaire

C'est simple, pratique et rapide !

- Pas de dépôt en espèces
- Examen du locataire compris
- Garantie locative irrévocable

Condictio®

PROTECTION JURIDIQUE BAILLEUR

**Votre tranquillité et vos bonnes relations
avec vos locataires assurées.**



EC-NET

**NOUVEAUTE
OUTIL DE SOUSCRIPTION EN LIGNE**

Grâce à EC-Net, notre nouvelle plateforme informatique, vous pouvez dès à présent analyser vous-même la qualité de vos locataires et gérer leurs souscription de garantie locative ImmoCaution®.

L'outil EC-Net permet aussi de connaître le statut de tous vos dossiers en temps réel comme *par exemple* :

accepté, refusé, garantie locative émise, ...

Soutenue par beaucoup de professionnels comme Federia ou le SNPC, la garantie locative ImmoCaution® est simplement la meilleure solution de garantie locative disponible sur le marché.



Proposez la meilleure garantie locative en Belgique en vous enregistrant en ligne sur le site www.immocaution.eu comme intermédiaire et profitez immédiatement de tous les avantages de nos produits tant pour vous que pour vos clients bailleurs et locataires.

www.immocaution.eu

www.condictio.eu

35A, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg Grand-Duché du Luxembourg

(Ouvert du Lundi au Vendredi de 9h00 à 18h00) Luxembourg +352 20 21 23 24-99 | Belgique +32 (0)25 88 27 63

Architecture et construction : L'heure du grand renouveau

L'art de bâtir ignore sa date de naissance, tout simplement parce qu'il a toujours existé, du moins depuis que l'être humain a décidé de s'offrir un toit. C'est à dire, trois fois rien au départ. Un long cheminement à travers d'inhospitaliers continents allait le conduire vers l'art de bâtir. Car c'est un art. Dont on découvre depuis peu l'évolution d'une créativité impressionnante grâce, tout simplement, à d'avisés organisateurs de voyages. Ce qui permet, ô bonheur, de parcourir ces chemins de la créativité dont on continue de découvrir aujourd'hui la magie.

C'est dire que chaque jour, des millions de voyageurs découvrent avec surprise et enchantement les ancêtres de nos habitats, qu'il soient faits de sable, de pierre, de bois ou d'humbles brindilles. De ces périodes fantasmagoriques sont nés les grands mouvements de l'architecture habitable qui nous valent aujourd'hui d'inspirantes réalisations se déclinant en châteaux prestigieux, en villages perchés, en grottes bien cachées, en fermes épanouies, en lieux de culte sévères ou délirants. Et, régnant sur tout ce monde fantasmagorique, un foisonnement de couleurs savamment utilisées par les artistes architectes du commencement.

Aujourd'hui considérée comme un art à part entière, l'architecture évolue à la vitesse grand V, propulsée par les technologies de la construction qui, heureusement, foncent en compagnie de la créativité. Oui, les architectes sont des artistes créateurs qui s'inscrivent dans le temps martelant de leurs coups de cœurs des constructions où le verre, le métal, les matières de synthèse s'organisent en d'impres-

sionnantes façades-œuvres d'art qui se succèdent en symphonies de couleurs dont on célèbre ainsi le grand retour alors qu'elles furent durant des siècles les guides des créateurs de l'époque.

Mais qu'en pense le public ?

Pas simple, le public ! Partagé en une infinité de sensibilités souvent contradictoires voire même antinomiques sinon hostiles, ces évolutions artistiques vont, de prime abord, le dérouter, surtout si la transition entre la grisaille antérieure et les évolutions artistiques contemporaines s'inscrivent sans crier gare dans nos paysages urbains alors qu'ils inspirent de plus en plus les urbanistes et les créateurs belges tandis que les politiques trouvent là une occasion de nouer avec leur électorat une relation plus forte reposant sur des avancées concrètes. Ainsi, à Bruxelles, le mot "canal" a pris un sens véritablement symbolique avec une note d'audace qui manquait jusqu'ici.

En fait, les adeptes de l'architecture se réjouissent pour la plupart de cette mouvance qui leur permet d'introduire progressivement cette vision dynamique et exaltante dans leurs projets qu'il s'agisse d'habitations ou d'immeubles à vocation commerciale. Et l'on constate, deci-delà que nos édiles citadins sont de plus en plus convaincus. Quant au public, il suit ! Ce qui permet d'espérer que les espaces voués à l'habitat se pareront à leur tour de couleurs grâce à des agents immobiliers que l'on sent de plus en plus acquis à la modernité alors que celle-ci conditionne inéluctablement leur réussite professionnelle.



Les balades de l'architecture : incontournables

Où les trouve-t-on ? De plus en plus et partout ce qui, parfois, donne lieu à des voisinages inattendus et pas toujours très réussis. C'est le tribut négatif de toutes les grandes mutations mais celles que nous connaissons maintenant s'affirment de plus en plus vite pour offrir l'homogénéité souhaitée. Toutefois, ne faisons pas de celle-ci un must absolu. La réussite durable ne se situe pas dans l'unité pure et dure et se trouve bien de la diversité dans l'unité. Un faux paradoxe qu'un promeneur averti découvrira presque partout en Belgique. Et cela, c'est vraiment nouveau. Voilà qui devrait sensibiliser encore plus le public demeuré très longtemps chez nous indifférent à l'évolution architecturale. Aux immobiliers de créer des itinéraires de découverte centrés sur les sites existants qui devraient séduire et rassurer les candidats acquéreurs pour leur dévoiler ensuite ce que vous avez à leur proposer. De quoi les rassurer quant à la progression d'une tendance inéluctable de l'habitat contemporain et futur. Ce sera là une manière très profitable et intelligente de les rassurer quant à l'avenir d'une modernité qui offre un nouveau profil aux sites urbains ou verdoyants. Bien sûr, tous ne seront pas séduits par ce nouveau profil de l'habitat mais beaucoup seront séduits par la découverte d'un autre art d'habiter qui entend séduire à l'appui d'une autre approche architecturale.

L'heure d'un grand renouveau

Au fil du temps, l'art et le plaisir d'habiter ont connu des périodes fastes ou plus ternes. Aujourd'hui, cela caracole. De quoi donner des ailes aux agents immobiliers et renforcer cet art de la persuasion intelligente ! Ni trop ni trop peu dans une ambiance propice à la décision, ce moment qui récompense votre art de convaincre dont on sait qu'il apprécie l'enthousiasme communicatif et l'objectivité contrôlée.

Une telle conjoncture ne peut que profiter au secteur immobilier. A la condition de communiquer avec talent pour que le public concerné se sente compris. Et dans ce mode de communication très efficace il convient d'opter pour un langage séduisant, savant juste ce qu'il faut et compréhensible par le plus grand nombre.

Les jeunes et même les enfants doivent impérativement faire l'objet d'une initiation intelligente et séduisante à l'évolution de l'architecture. Même si les sceptiques et les pessimistes demeurent prudents dans tous les sens du terme, il ne fait aucun doute que l'immobilier urbain s'inscrit maintenant dans une ligne évolutive répondant aux besoins et aux souhaits d'un public qui, on l'espère, se reconnaîtra dans cette façon de faire.

Marianne Burton



Le CEFIM à la conquête de la formation continue

Les formations à haute valeur ajoutée du CEFIM connaissent toujours plus de succès, et c'est tant mieux. Cela prouve une fois de plus que la volonté des agents immobiliers belges francophones est bien de se professionnaliser et maintenir un niveau de connaissance utile pour rester dans la course face à une concurrence toujours plus rude...

Le CEFIM propose une offre complète de formations professionnelles s'adressant aux métiers de l'immobilier, principalement via trois canaux :

- ▶ **Les formations IPI**, entre 15 et 20 par mois en tenant compte de la forte saisonnalité de la demande, en Wallonie et à Bruxelles, abordent toutes les thématiques utiles à la profession d'agent immobilier en s'appuyant sur l'expertise de formateurs confirmés. L'offre globale comprend environ 20 thèmes allant du sujet le plus basique (les spécificités des baux, la déontologie de l'agent immobilier, etc.) au plus spécialisé (les profils fiscaux dans l'immobilier, les techniques du bâtiment, etc.).

Vous êtes en moyenne 20 par séance, et l'analyse systématique de vos évaluations (globalement très positives et toujours constructives) guide sans cesse le comité scientifique du CEFIM vers de nouveaux thèmes, de nouvelles idées... bref, un avenir qui évolue selon vos souhaits. Toutes les formations sont visibles sur le www.ipi.be, rubrique "Formations".

- ▶ **Les formations des Midis de la copropriété**, en plein essor, proposent aux syndics de profiter de formations courtes dans une ambiance conviviale. Un même thème - choisi par les syndics - est dupliqué quatre fois par mois à Namur et à Bruxelles (agrégation 2h IPI). Il est toujours possible de s'inscrire tout au long de l'année en fonction des thèmes ; les étudiants et stagiaires bénéficient de tarifs réduits. Toute l'offre de formation des MDLC2016 se trouve sur notre portail dédié www.cefim.be.

- ▶ **Les formations CEFIM** visent quant à elles l'exclusivité des thèmes en sélectionnant des matières visant à parfaire encore les connaissances des agents immobiliers dans des domaines plus pointus. Trouvant un juste équilibre entre révisions théoriques et exercices pratiques, l'acquisition des compétences se fait principalement à travers des travaux de groupe.

Les formations relatives à la communication programmées avec notre partenaire français Supertertiaire connaissent des débuts encourageants, alors que le succès de nos Business case axés sur la promotion immobilière n'est plus à faire ! À ce propos, le prochain Business case "Promotion immobilière" se tiendra au mois de juin 2016 à Bruxelles (ULB/ Agrégation 3h IPI). Si vous souhaitez être tenu(e) informé(e) des formations CEFIM, rendez-vous sur le www.cefim.be ou demandez à intégrer notre liste de diffusion via info@cefim.be.



Ne pas se reposer sur ses lauriers, voilà une devise qui anime chaque personne impliquée dans le CEFIM. Chercher de nouvelles idées pour que vous puissiez accéder facilement à de l'information de qualité, où que vous soyez, quand vous le voulez, voilà notre vision pour demain !

C'est dans ce but que nous lançons officiellement les activités de radio-immo.be, LA webradio dédiée à l'immobilier. Avec une webradio, tout est possible : connectez-vous à la webradio via votre navigateur ou l'application téléchargeable sur les stores habituels et accédez en live à tout le contenu : diffusion en streaming, chroniques, interviews, directs lors d'événements, téléchargement de podcasts... tout l'immobilier belge francophone depuis nos studios de Louvain-la-Neuve à portée de clic. **Retrouvez-nous en direct depuis le colloque Federia ce jeudi 09 juin 2016 dès 12h30 !**

Radio-immo.be c'est votre webradio, profitez-en, posez-nous des questions, proposez-nous des thèmes ou mieux : si vous avez un thème à défendre et que l'idée d'une interview ne vous fait pas peur : rejoignez-nous !

Pour le CEFIM, Jonathan Delhez
Coordinateur

CEFIM

Centre d'étude et de
formations immobilières



Syndics : des années de “Réflexions” !

Octobre 2012

Depuis le 2 juin 2010, qu'est-ce qui a changé dans votre quotidien ?

Fondamentalement, pas grand chose, car on court toujours autant qu'avant. Mais il est clair que le métier exige encore plus de vigilance, et par moment, une certaine retenue dans les décisions et les actions à entreprendre. Je crains dans un proche avenir une pénurie d'agents immobiliers syndics d'immeubles car peu de jeunes ambitionnent de se lancer dans ce beau métier. Je suis Maître de stages depuis plusieurs années et c'est rare d'avoir un stagiaire qui poursuit sa carrière

dans le métier de syndic. Une des raisons, à mon avis, vient principalement du degré d'exigence toujours croissant des copropriétaires.

Les nouvelles technologies en matière de communication encouragent ce phénomène puisque le client espère une réaction immédiate, un appel sur un GSM ou l'envoi d'un mail. Cette immédiateté est impossible à rencontrer.

Réflexions de Pierre Coets

Le nouveau plan comptable en copropriété

Le 12 juillet 2012 a été voté l'arrêté royal qui fixe le plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires. L'application de ce plan est obligatoire dans toutes les ACP (Association de Copropriétaires) à partir de 20 lots comme le demande la loi du 2 juin 2010 sur la copropriété.

Deux ans de patience pour un résultat mitigé.

Les syndics sont clairement demandeurs d'un plan comptable normalisé et donc aussi de la tenue de la comptabilité en partie double. Les buts étant de rendre la comptabilité plus transparente, de faciliter la reprise d'une ACP par un nouveau syndic et de pouvoir comparer les charges entre les différentes ACP.

Ce plan est clairement inspiré du plan comptable de société. Le législateur ayant oublié qu'en copropriété la comptabilité a pour rôle premier de répartir les charges entre copropriétaire et non servir à une imposition quelconque du moins pour l'instant. En tous les cas, nous ne savons pas si beaucoup d'ACP utiliseront, par exemple, le compte "Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droit similaires".

Quelques réflexions :

Les fonds de roulement et de réserve n'apparaissent pas au niveau de la classe 1. Ceci dit, vu qu'il s'agit d'un plan comptable minimum rien n'empêche de les créer et de les utiliser. En tous les cas, il a été créé deux comptes de classe 4 repris sous les vocables "Acompte de fonds de réserve appelé" et "Acompte de fonds de roulement appelé". Le législateur désire de manière très claire que les appels de fonds soient séparés. Et que le syndic puisse communiquer à un copropriétaire son historique dans l'un ou l'autre type de fonds.

A été introduit dans ce plan la classe 2 "Immobilisations et cautionnement". Cette classe introduit donc la question de l'amortissement en copropriété. Comme le fait remarquer Monsieur Eric Arpigny, Trésorier de l'ABSA : **"si dans une société, le coût des investissements est amorti et passé en charge après avoir réalisé l'investissement, dans une copropriété, le coût de l'investissement est provisionné avant de réaliser l'investissement par des charges réclamées aux copropriétaires et affectées au fonds de réserve. La facture de l'investissement est en principe déduite du fonds de réserve."** Et ce comme le demande la loi sur la copropriété.

Novembre 2012

Le plus mauvais souvenir d'un syndic provisoire !

Lors d'une assemblée générale, j'ai été menacé de mort après que le propriétaire m'ait demandé de quelles sommes il était redevable à la copropriété. Le meilleur souvenir ? Il y a en a beaucoup... C'est lorsque je quitte mon bureau et que j'ai droit à un merci unanime de la part de tous les propriétaires.

*Réflexions de
Jean-Pierre Lannoy*

Mai 2013

Pour une meilleure coopération des métiers de l'immobilier !

Les agents immobiliers, courtiers et syndics sont souvent amenés à se côtoyer sur le terrain. Ils se doivent de coopérer et de s'entendre au mieux pour harmoniser leurs objectifs différents.

Réflexions de Philippe Pierson

Octobre 2012

Ce nouveau plan comptable ne prévoit pas de stock (classe 3). A nouveau, il s'agit d'un plan comptable minimum et rien n'interdit au syndic d'en créer un. Rappelons cependant ici que le compte "Stock mazout" est à éviter vu qu'il représente rarement une réalité comptable et qu'il est utilisé parfois de manière illégale afin d'équilibrer un bilan, ce qui est loin de la transparence que nous recherchons.

Les comptes de charges sont maintenant repris dans le détail et de manière importante. Il aurait été opportun cependant de les reprendre plus par type de frais. Un exemple : les frais ascenseur sont repris en compte 6101 dans lequel nous avons 6 sous-comptes, ce qui permet une grande précision dans la ventilation des coûts. Mais la fourniture électrique de l'ascenseur est reprise dans le compte 61211. Donc en final pour connaître le coût réel de l'ascenseur, le syndic et les copropriétaires devront additionner les montants de différents comptes, ce qui risque d'augmenter la confusion. Espérons que les programmes de comptabilité pour les copropriétés leurs viendront en aide.

En conclusion, nous sommes heureux de la publication du plan comptable minimum normalisé pour les ACP. Nous pensons cependant que certains aménagements à celui-ci seront nécessaires.

Réflexions de Yves Van Ermen

Mai 2013

Obligations accrues, rémunérations accrues

Les honoraires ont augmenté globalement de 4 % en moyenne, en plus de l'indexation habituelle, suite aux obligations supplémentaires du syndic à l'issue de la nouvelle loi de 2010. S'il fallait refaire la même enquête aujourd'hui, je pense que l'augmentation des honoraires serait supérieure à 10 % et j'ai le sentiment que cette hausse va se poursuivre dans les toutes prochaines années.

Dans ce métier, on commence tôt et on termine tard

Je ne connais pas de syndic paresseux ! Il doit bien y en avoir, comme dans toutes les professions. Mais j'ai l'occasion de rencontrer de nombreux confrères et je peux dire que le syndic est un travailleur courageux !

Réflexions de Stéphane Kirkove

Octobre 2012

Les règles de "bonne pratique"

...une règle est une règle. Elle a le mérite d'exister et de mettre tout le monde sur un même pied d'égalité quel que soit le syndic et quelle que soit la copropriété.

Réflexions de Philippe Pierson

Mots cachés

Le code de déontologie

Dans le cadre de l'[instruction](#) d'un dossier [disciplinaire](#) ouvert à son encontre, et après avoir été informé des [manquements](#) qui lui sont reprochés, l'agent immobilier est tenu de transmettre aux [organes](#) compétents de l'[Institut](#) toutes les [informations](#) et tous les [documents](#) qui lui sont demandés, dans la [mesure](#) où ces informations et documents sont en rapport direct avec les manquements qui lui sont reprochés, pour permettre à ces organes d'exercer leurs [compétences légales](#).

P	C	F	O	D	Q	I	N	S	T	I	T	U	T	F	O	K	D	J	X
F	W	V	P	A	H	O	H	R	T	L	V	Ç	G	B	Q	S	G	Ç	J
Q	A	Q	P	W	K	A	Y	N	G	J	W	I	C	M	A	C	B	D	V
Y	S	A	O	G	M	U	A	Q	O	R	G	A	N	E	S	A	N	O	N
J	A	U	H	X	P	E	G	J	O	E	R	S	Z	O	C	M	E	C	E
K	E	M	A	N	Q	U	E	M	E	N	T	S	G	N	C	T	C	U	I
B	Z	Z	G	D	Y	J	L	E	N	P	C	T	W	S	Ç	C	Z	M	A
D	I	S	C	I	P	L	I	N	A	I	R	E	T	R	X	F	R	E	Ç
B	V	W	D	K	L	A	D	I	P	I	B	T	G	A	W	L	F	N	Ç
Z	I	N	S	T	R	U	C	T	I	O	N	S	K	E	C	E	Ç	T	X
T	L	G	F	L	E	S	N	O	I	T	V	M	R	O	F	G	I	S	X
P	N	M	R	H	S	B	F	A	G	Z	A	V	R	C	B	A	U	T	J
D	F	E	S	N	Z	X	H	B	Z	F	Ç	N	P	W	O	L	J	Y	V
W	B	S	P	C	R	Z	R	B	K	M	R	Z	X	G	S	E	L	L	B
T	I	U	F	N	I	N	F	O	R	M	A	T	I	O	N	S	T	L	O
S	T	R	R	U	S	E	M	E	C	Z	W	C	Y	K	O	P	P	N	H
F	A	E	H	L	G	L	X	M	S	D	I	I	J	P	V	E	L	A	G
X	J	X	A	A	Y	C	O	M	P	E	T	E	N	C	E	S	Z	O	X
D	L	U	S	X	H	Q	L	S	U	F	M	V	Z	I	S	T	V	M	C
G	S	L	A	M	J	G	A	S	O	Y	S	M	T	U	Ç	J	N	I	E

Les Midis de la copropriété

Programme pour l'année 2016

- 10 thèmes de janvier à décembre
- 4 séances par mois
- 40 formations par an
- 135 agents immobiliers participants en 2015
- 65 syndics inscrits en 2016

La philosophie des Midis de la copropriété est simple : apprendre, échanger, débattre, se rencontrer entre confrères et consœurs et partager ses expériences. Apprendre, ensemble. Ces formations courtes (2 heures)

sont organisées durant le temps de midi pour s'intégrer au mieux dans votre agenda et débutent par un lunch buffet. Pour ne manquer aucun thème, chaque séance se tient 3 x à Bruxelles et 1 x à Namur.

- **Juin** Conseils pratiques en matière de comptabilité Bruxelles : 3, 9 et 15/06 Namur : 24/06
- **Septembre** Rénovation des terrasses Bruxelles : 2, 8 et 14/09 Namur : 23/09
- **Octobre** Psychologie du syndic face aux personnes difficiles Bruxelles : 7, 13 et 19/10 Namur : 28/10

Tarifs

- 1 séance : € 54,45 TVAC (€ 25 TVAC étudiants/stagiaires)
- 3 séances et + : € 48,4 TVAC
- Réduction supplémentaire de 20% pour les membres Federia
- Horaires : 12h00 - 14h00
- Crédit-temps : 2 heures IPI
- Validation FS323 (remboursement des séances max. € 250, contactez le FS323 au 0495/424 950 pour plus d'infos).

Le programme complet de 2016 est à votre disposition : www.cefim.be



Infos et inscriptions

010/39 44 56 ou via info@cefim.be

CEFiM

Centre d'étude et de formations immobilières





Utilisation de la **carte carburant Multi de Shell**

■ Réseau

Leader européen et mondial dans le secteur des stations-services, Shell offre un réseau de pas moins de **450 stations Shell et Esso** en Belgique.

■ Gestion de votre flotte en ligne

Shell Card Online, notre système Internet de gestion des cartes, vous offre de nombreuses fonctionnalités pour vous aider à optimiser la gestion de vos cartes carburant : rapports de consommation du carburant, de transactions, d'anomalies, etc. Ce service est simple et intuitif et accessible 24h/24, 7j/7.

■ Pour localiser les stations Shell les plus proches ou en fonction des services que la station propose et pour planifier vos itinéraires, téléchargez l'application **Shell Automobiliste** :

- sur www.shell.be/fr/APP
- grâce au **QR Code**

■ En cas de questions, veuillez contacter Federia au 02 880 82 83 ou par email : federia@federia.be



iPhone



Android

Ristournes attractives!

Bénéficiez dès aujourd'hui de remises et conditions attractives chez Shell et Esso en tant que membre Federia!

Belgian Shell SA avenue Arnaud Fraiteur 15-23 - B-1050 Bruxelles - Belgique - www.shell.be



FEDERIA

Network Fuel Card

Vos avantages

Facilité d'utilisation

- La Network fuel card c'est **1400 stations** valable chez 4 fournisseurs de carburant en Belgique : Shell, Esso, Total et Q8 ; constituant 70% de la distribution de carburant en Belgique
- La Network Fuel Card peut offrir divers services et est modulable par carte :
 - carte carburant nationale (Esso, Shell, Total & Q8)
 - carte carburant internationale (Esso, euroShell et partenaires)
 - carte également valable pour les péages, tunnels et ferries

Au niveau financier

- La Network Fuel Card regroupe le plus grand réseau offrant **1400 stations** de Belgique à des prix compétitifs
- Vous économisez également en évitant des détours pour faire le plein
- **Bénéficiez dès aujourd'hui de conditions attractives chez NFC en devenant membre Federia!**

Contrôle : gestion de votre flotte en ligne

Shell Card Online, notre système Internet de gestion des cartes, vous offre de nombreuses fonctionnalités pour vous aider à optimiser la gestion de vos cartes carburant : rapports de consommation du carburant, de transactions, d'anomalies, etc. Ce service est simple, intuitif et accessible 24h/24, 7j/7.

Questions ?

En cas de questions, veuillez contacter Federia au 02 880 82 83 ou par email : federia@federia.be



www.networkfuelcard.be

