



federiamag'
Les réflexions immobilières

Importance du sujet

Congrès 2016 et le résultat des élections IPI

Acte authentique de vente : les pièges à éviter ▶ Page 6

Les associations partielles et la gestion des
parcs résidentiels ▶ Page 10

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 notre département RED – Real Estate Development au 078/180 187.



Paul Houtart nous a quittés !

(09/04/1970 - 12/02/2017)

Cher Paul, nous sommes tous sous le choc face à ton départ brutal et injuste. Nos pensées émues vont évidemment à ton épouse, tes enfants et toute ta famille.

Tu nous as apporté tellement et tu avais encore tellement de choses à transmettre. Ta passion de l'immobilier était tellement communicative. Nous ne pouvons nous résoudre à accepter ton départ, c'est impossible Paul, vraiment ! Admettre l'inacceptable est sans doute la chose la plus difficile que tu nous laisses.

Nous ne pouvons pas te quitter sans te dire mille fois merci pour tout ! Merci pour ton esprit fédérateur, ton analyse toujours très humaine des dossiers, ton sourire, tes petites notes d'humour que tu lançais à chaque occasion et ton amitié.

Incontestablement tu fais partie de ces personnes bienveillantes et sages qui sont tellement précieuses et inoubliables.

Merci l'AMI et bon vent.

Nicolas Watillon

Le Conseil d'Administration de Federia s'associe à la douleur de la famille de Paul et de ses proches et leur présente ses très sincères condoléances.



FEDERIA

COLOPHON

► Rédaction

Rédacteur en chef:
Stéphane Kirkove

Comité de rédaction :
Stéphane Kirkove
Jacques Carlier
Jean-Pierre Lannoy

Ont contribué :
Nicolas Watillon
Déborah Vanesse
Jean-Pierre Lannoy
Emmanuel de Menten
Claire Gilissen
Philippe Pierson

► Mise en page

www.babaproductions.be

► Publicité

Philippe Vitain XIII
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 publiées 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.

Federia grandit et bouge pour la défense de votre profession !

En deux ans, Federia a réussi à s'affirmer comme **la plus grande fédération professionnelle dans le paysage francophone du pays** pour la défense de vos métiers de courtier, syndic ou régisseur. Derrière cette réalité et ce succès, c'est avant tout **la garantie pour chaque agent immobilier francophone d'être mieux défendu et représenté** à tous les niveaux de la société.

Federia, un grand machin ?

Non ! Federia est composé d'agents immobiliers courtiers, syndics et régisseurs comme vous qui avez compris la nécessité de vous regrouper pour la défense de notre profession.

En effet, si pour de nombreux professionnels, la défense d'une profession reste encore malheureusement un concept vague, chez Federia nous avons conscience au quotidien de la **plus grande nécessité d'une telle représentation syndicale**.

Federia, une défense de votre profession à tous les niveaux !

Depuis 2016, Federia est présente un peu partout ! En septembre 2016, Federia recevait l'agrément ministérielle pour représenter la profession au Conseil Supérieur des Indépendants et PME pendant les 6 années à venir. **Federia est désormais la seule fédération francophone à représenter votre profession auprès des différentes autorités du pays.** Cette reconnaissance est le sésame pour accéder à d'autres niveaux de décision.

C'est ainsi que Federia est également présente à la Commission Paritaire 323, au Fonds Social et dans différents organes de formation comme les IFAPME et autre EFP à Bruxelles.

Last but not least ! Federia a remporté les différents sièges effectifs à pourvoir dans les différents organes de notre Institut professionnel (IPI) lors des dernières élections de décembre. Federia va donc pouvoir continuer à défendre votre "gagne-pain" par le travail rigoureux de notre Institut.

édito

Federia grandit grâce à vous et pour vous !

Federia n'est pas un projet statique ! **Federia grandit et évolue sans cesse.** Un nouveau Conseil d'Administration a été mis en place avec de nouvelles têtes et de nouvelles idées. Nous continuons à nous démenier toujours plus pour apporter sans cesse de nouveaux services aux agents immobiliers. Nous allons poursuivre l'organisation de rencontres et d'événements professionnels tout au long de l'année. **Mais ce projet est le vôtre ! Faites-le vivre en apportant vos idées et en participant aux activités proposées par votre fédération !**

Souhait de Federia pour 2017 !

Pour 2017, nous souhaitons le meilleur à tous les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession. Nous souhaitons faire grandir Federia pour le bénéfice du plus grand nombre d'agents immobiliers ! Plus nous serons nombreux dans ce projet, plus nous pourrons défendre vos revendications et vous apporter les meilleurs outils de travail !

Encore un tout grand merci à tous ceux qui, au quotidien, aident notre profession à s'affirmer et grandir !



Nicolas Watillon
Président sortant



Déborah Vanesse
Présidente de Federia

REMERCIEMENTS

Lors des dernières élections de l'IPI, **Nicolas Watillon** a été élu au Conseil National. **Déborah Vanesse** a été choisie par ses pairs pour prendre la succession de celui-ci à la présidence de Federia. Elle se réjouit de cette marque de confiance et est prête à relever ce nouveau challenge, mais souhaite avant toute chose remercier le président sortant pour son dévouement et pour tout le travail accompli.

Au nom du Conseil d'Administration, nous lui souhaitons beaucoup de réussite dans ses nouvelles fonctions à l'Institut.



Acte authentique de vente : les pièges à éviter

Modalités d'acquisition, capacité des parties, description de l'immeuble, origine de propriété et bien d'autres points doivent être clarifiés le plus en amont possible de la signature de l'acte authentique. C'est ce que Maître Frédéric Magnus, notaire à Namur (Jambes), a expliqué à la soixantaine de courtiers présents en ce premier atelier du matin.

Ce 18 novembre, l'intervention de Maître Magnus introduite par le vice-président du CEFIM Gaëtan Riat, s'est présentée comme un concentré de points d'attention sur lesquels les agents immobiliers devraient se pencher le plus tôt possible. Voici, dans les grandes lignes, les pièges en question et certains éclairages pour les éviter.

L'utilité de l'acte authentique

Pour rappel, l'acte authentique est garant de sécurité. Il est reconnaîtif. Cela signifie qu'il reconnaît des droits préexistants découlant du compromis de vente. Sa transcription assure l'opposabilité aux tiers. Celui dont l'acte aura été transcrit en premier est le seul acquéreur qui pourra faire valoir son droit. Par ailleurs, l'acte authentique a une force probante, c'est-à-dire que les éléments s'y trouvant sont en principe incontestables. Il dispose également d'une force exécutoire, ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire d'aller voir un juge en cas de conflit. Sur base d'une copie particulière de l'acte notarié (qualifiée de "grosse"), les parties peuvent s'adresser directement à un huissier quand l'une d'elle ne remplit pas certaines obligations.

Des dizaines de points à vérifier

Il faut être très vigilant lors de la rédaction du compromis. Et le notaire se pose des dizaines de questions lors de l'élaboration de la convention. Il cherche à identifier les parties sur base des lois de ventôse et hypothécaire. Il est attentif au régime matrimonial des parties. C'est important car si le vendeur est marié ou sous statut de cohabitation légale, et que la vente porte sur le logement familial, il faut l'intervention du conjoint sous peine de risque de nullité. La capacité doit également être vérifiée car si, par exemple, l'acquéreur est sous administration judiciaire, il n'est pas possible de soumettre la vente à la condition suspensive de l'autorisation du juge de paix. Une solution existe : une clause de porte-fort pour l'acquéreur (ex : les parents se portent fort).

Lors de l'intervention d'une personne morale, le notaire consulte les statuts au Moniteur Belge et se doit d'être particulièrement attentif aux clauses de représentation de la société. Il faut également identifier les personnes physiques qui possèdent ou contrôlent la personne morale.

Toutes ces informations que le notaire vérifie sont accessibles. Mais il faut s'y prendre à temps au risque de devoir reporter la signature du compromis, faute d'informations suffisantes.

Les modalités d'acquisitions

Il y a encore de nombreuses autres informations à trouver.

Comment les acheteurs vont-ils acheter ? Dans quelles proportions ? Le financement est-il prévu selon la même répartition ? Il est important de fixer les quotités à acquérir par chacun, et parfois utile pour les acquéreurs de conclure entre eux une convention de reconnaissance de dettes. Pour rappel, si rien n'est précisé par rapport aux quotités, il est acquis que c'est un achat en indivision, chacun par parts égales.

S'agit-il d'acquisition scindée ? Si les parents achètent l'usufruit et les enfants la nue-propriété, c'est une façon de transmettre un patrimoine à ses enfants sans verser de droits de successions au moment du décès des parents. Il faut être très vigilant car en septembre 2013, l'administration fiscale a considéré cela comme un abus fiscal. Puis un peu tard, cela n'a

plus été considéré comme tel mais l'administration a changé son interprétation de l'article 9 du Code des droits de succession, qui permet au fisc – au moyen d'une fiction – de faire comme si l'usufruitier avait la pleine propriété du bien lors du décès, sauf s'il peut être prouvé que l'acquéreur a acquis la nue-propriété avec son argent (ex : donation préalable).

En effet, l'administration estime désormais que pour renverser la fiction, il est nécessaire que la donation préalablement consentie par l'usufruitier à l'acquéreur de la nue-propriété ait été enregistrée. A noter que l'art. 9 vise aussi les immatriculations de compte bancaire, et qu'il convient donc d'être prudent en cas de donation avec réserve d'usufruit portant sur des avoirs financiers si cette donation n'est pas enregistrée (ex : notaire étranger).

“Vous avez la liberté de proposer un compromis mais je vous invite à profiter de la valeur ajoutée d'un notaire”.
Gaëtan Riat,
Vice-Président
du CEFIM

La plus grande prudence est également recommandée en cas d'acquisition de l'usufruit par la société et de la nue-propriété par le dirigeant. Cette formule est dans la ligne de mire de l'administration fiscale qui la considère intolérable si la valeur de l'usufruit est excessive. A titre d'exemple, il était souvent prévu par le passé d'évaluer l'usufruit à concurrence de 80 % de la valeur du bien en pleine propriété. Le risque fiscal est double : d'une part, dans le chef du dirigeant qui risque d'être taxé à titre de rémunération sur la

valeur de l'usufruit lors de l'extinction de celui-ci et d'autre part, dans le chef de la société envers laquelle le fisc pourra refuser certaines déductions ou se prévaloir d'un avantage anormal ou bénévole pour réimposer. Il est dès lors utile de se faire conseiller par un fiscaliste.

Concernant l'acquisition en indivision entre une société et son associé, le fisc a changé de position depuis une décision de décembre 2014. Lors de l'achat par l'associé des quotités indivises de la société, l'administration applique désormais – sauf exceptions (ex : pour certaines sociétés, si l'associé peut prouver qu'il avait déjà la qualité d'associé au moment de l'acquisition de l'immeuble) – le tarif applicable aux ventes (en lieu et place du taux de 1% en cas de partage). Donc elle taxe à du 12,5 % (voire parfois 15 % en Wallonie).

Description de l'immeuble et origine de propriété

Ici également, le diable est dans les détails. Généralement, le notaire interroge le cadastre pour voir pourquoi, par exemple, la contenance a changé. Un géomètre devra donner en amont un identifiant cadastral si le bien vendu résulte d'une division par exemple. L'aspect des servitudes et mitoyennetés est aussi analysé. Il vaut mieux avoir un descriptif clair avant la signature du compromis car tout ce qui est flou suscite des discussions.

On ne peut pas signer un compromis de vente sans être en possession d'un titre de propriété. Si la personne a hérité, il faut demander les attestations d'hérédité ou les déclarations de succession. Attention aux successions récentes car le notaire ne peut pas vendre si les droits de successions n'ont pas été payés. Attendre deux ans est parfois prudent.

Lorsque le titre de propriété est une donation et que le donateur est toujours vivant, il faut le faire intervenir dans la vente car le donateur dispose de la faculté de récupérer l'immeuble dans certaines circonstances.

“Tout ce qui est flou suscite des discussions”.

Maître Frédéric Magnus, Notaire à Jambes.

Permis, infractions urbanistiques et clauses abusives

En Wallonie, la plupart des permis datés d'avant la fusion des communes (1er janvier 1977) ont été perdus par l'Administration. Mais la loi du 22 avril 1962 instaurant l'infraction de maintien (une infraction urbanistique est imprescriptible) est toujours en vigueur aujourd'hui. Il existe donc un flou pour la période 1962 - 1977. Pour être en ordre, il est conseillé d'obtenir un document écrit de l'administration qui garantisse à l'acquéreur que la maison est conforme (ce qui n'est pas toujours évident).

Lorsqu'une partie du terrain est située en zone agricole dans une commune avec aménagement foncier rural, il faut prévenir la Région avant la signature de l'acte.

L'exposé de Maître Magnus s'est terminé sur des recommandations de prudence quant à la garantie des vices cachés. Dans les ventes, l'usage veut que l'on responsabilise l'acquéreur. On dit qu'il n'y a pas de responsabilité du vendeur sauf si le vendeur est un professionnel (promoteur, marchand de biens) qui, lui, est alors présumé de mauvaise foi. Il doit garantir les vices cachés.

Il a également attiré l'attention sur la nécessité d'être attentif aux clauses abusives c'est à dire *“toute clause ou toute condition dans un contrat entre une entreprise et un consommateur qui, à elle seule ou combinée avec une ou plusieurs autres clauses ou conditions, crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties au détriment du consommateur”*.

Enfin, il a conclu avec cette nouvelle disposition fiscale prévoyant de taxer l'acquéreur à 15 % s'il possède déjà 2 habitations. Selon l'administration, le propriétaire d'un seul immeuble de rapport, est censé payer les 15 % car il y a plusieurs logements dans un immeuble de rapport. Pour plus de précisions sur ce régime d'imposition, notre orateur conseille d'aller voir la circulaire n° 5/2016 du 25 juillet 2016 qui est disponible sur www.fisconetplus.be.

Merci à lui, pour ce conseil et tous les autres !

Claire Gilissen

VENDRE OU LOUER

www.logic-immo.be



*Logic Immo
c'est la référence immobilière
tant en magazine qu'en digital.
La garantie de trouver preneur
pour les biens qui vous sont confiés.*



**LOGIC
-IMMO.BE**

Le site immobilier dont vous n'allez plus pouvoir vous passer



Les associations partielles et la gestion des parcs résidentiels

Du côté des ateliers dédiés aux syndics, Federia avait invité Maître Corinne Mostin, avocat spécialisé dans la copropriété. "Une référence du côté francophone", comme le soulignait le président sortant de l'IPI Yves van Ermen modérateur de la séance. Tenant compte des modifications législatives apportées en 2010, Maître Mostin nous fit part de son avis quant à la problématique des associations partielles.

Selon Maître Mostin, le législateur de 2010 s'est saisi de la question de manière relativement limitée car il n'a finalement ajouté qu'une seule disposition : l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil qui définit des conditions matérielles et des conditions formelles. De quoi s'agit-il ?

Les **conditions matérielles** pour que la création d'associations partielles soit envisagée imposent que l'indivision principale comprenne 20 lots ou plus. Les lots peuvent être des appartements, des garages, des caves ou des parkings. Dans ce cas, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles au sein d'une copropriété générale.

Le législateur a prévu deux hypothèses : soit par immeuble dans un groupe où on a deux ou plusieurs bâtiments distincts sur un terrain, soit si un immeuble comporte une séparation physique bien précise et non dépendant des autres.

Une association partielle aurait la configuration suivante : des "blocs" ayant chacun leur chaudière, un système de canalisation ou un ascenseur qui permettrait une gestion autonome à condition toutefois de disposer d'au moins 20 lots.

Certains juristes estiment que la création d'associations partielles n'est pas possible en cas d'autonomie fonctionnelle entre des parties de l'immeuble. Il ne suffit pas que la destination des lots diffère (par exemple commerciale au rez-de-chaussée et résidentielle aux étages) pour justifier la mise en œuvre d'associations partielles, car il n'y pas nécessairement de séparation physique. Cette interprétation n'est pas majoritaire et il est parfois possible de prouver une réelle séparation matérielle des étages.

Outre ces conditions techniques, il y a des **conditions formelles** à remplir, le régime étant facultatif. La loi prévoit que l'acte de base *peut* prévoir cette création d'associations partielles.

Dans la mesure où cette configuration est facultative, il appartient à l'association des copropriétaires, à travers une assemblée générale, de souscrire ou non à cette option. Elle devra recevoir l'assentiment de 4/5^o des voix de l'assemblée générale et conduira à l'élaboration de nouveau statut.

Ne rien laisser au hasard

Puisqu'on va avoir deux niveaux de pouvoirs, les statuts doivent les définir de manière très précise. Les associations partielles vont gérer les parties communes particulières.

L'association principale gère ce qui relève de la gestion commune de la copropriété tels la destination de l'immeuble, l'esthétique, le standing, parfois l'assurance.

Le fonctionnement est à préciser dans l'acte de base. L'objectif est de donner l'autonomie de gestion de l'association principale et des associations partielles aux différents copropriétaires des bâtiments.

Plutôt que de mettre en place des associations partielles, certains parcs de grands complexes sont placés sous un régime de servitude réciproque, cette information se retrouve dans les actes établis par les Notaires. Dans ce cas, plus question comme le souligne Maître Mostin de créer des associations partielles. Il s'agira alors d'un régime conventionnel.

Le législateur n'a pas été très explicite estimant que toutes les règles des articles 577-3 à 577-14 du Code civil devaient s'appliquer aux associations partielles.

L'objectif est de donner l'autonomie de gestion de l'association principale et des associations partielles aux différents copropriétaires des bâtiments.

Ainsi, ces associations partielles disposent de la personnalité juridique, de leur patrimoine et agissent par la voie de leurs organes propres (AG, syndic, conseil de copropriété).

Certains auraient souhaité encore alléger la gestion de l'association principale en organisant la gestion à partir d'une délégation de pouvoirs des associations partielles. Cette proposition n'a pas été retenue par le groupe de travail en charge actuellement de mettre sur pied une 3^e réforme comme le souligne Yves van Ermen, membre de ladite commission.

Le législateur avait aussi imaginé des associations sans personnalité juridique, ce qui rejoint la situation mise en œuvre par d'anciens actes de base, avant l'entrée en vigueur de la loi de 1994. On peut

les créer par les statuts, il n'y a pas de critère matériel (pas d'exigence des 20 lots), mais il faut quand même un intérêt à savoir au moins la présence des parties communes.

Cependant ces assemblées n'ont pas vraiment de pouvoir. Elles ont un rôle de préparation, toutes les décisions devront être validées par l'association de copropriétaires principale.

Yves van Ermen a alors précisé que, dans le cadre du groupe d'étude évoqué ci-dessus, Federia voudrait permettre aux copropriétaires de voter à partir de leur quotité d'intervention financières et donc à partir du critère d'utilité, ce qui n'est pas du tout le cas actuellement.

Est-il possible d'appliquer de manière immédiate la création d'associations partielles prévue par la loi aux anciens statuts ?

C'est un système facultatif, la solution est controversée. Le notaire qui a rédigé les statuts ne pouvait pas savoir que, 30 ans plus tard, on allait mettre en œuvre un système pareil. Mais si l'on veut suivre quand même cette idée selon laquelle l'application immédiate des anciens statuts est possible, alors il faut vérifier si toutes les conditions sont remplies. Il y a-t-il dans l'acte de base à l'ancienne, les parties communes spéciales assez définies et couvrant tout ce qui relève de l'association partielle ? Il y a-t-il un syndic et une comptabilité bien séparés par entités ? Les conditions

pour que cela fonctionne sont rarement réunies. Cela vaut donc la peine de repasser par une Assemblée générale pour clarifier l'orientation que l'on prend.

Les parcs résidentiels

L'intervention de Maître Mostin s'est achevée en évoquant les parcs résidentiels. Un cas de figure plus spécifique à la Wallonie où sont implantés caravanes ou chalets. C'est une notion qui relève plutôt de l'urbanisme. Ces résidences de week-end, utilisées parfois comme résidences principales, sont habituellement gérées en copropriété. Chaque propriétaire est propriétaire d'une parcelle et titulaire d'une part des communs qui n'est pas toujours bâtie. La question se pose de savoir si la loi sur la copropriété est d'application lorsque toutes les parcelles ne sont pas bâties.

La tendance majoritaire considère qu'il y a lieu d'appliquer de manière souple la notion de partie privatives bâties.

Une autre tendance réside en une application stricte de la loi. Récemment le Tribunal de première instance de Charleroi a estimé, à la suite du recours d'un fournisseur, que celui-ci était irrecevable car la loi n'était pas d'application. Dès lors, il n'y a pas de personnalité morale puisque la loi ne s'applique pas. Cette décision met en difficulté les syndics qui doivent récupérer des charges dans ces parcs communs qui connaissent régulièrement des carences de paiement.

Yves Van Ermen a annoncé que les législateurs pensent à modifier cet article : il est prévu dans les statuts de préciser : "les parcelles prévues pour être bâties".

Le président sortant de l'IPI a par ailleurs expliqué que, dans le cadre de ce groupe de travail, Federia a fait une proposition assez radicale consistant en la suppression du règlement général de copropriété dans les statuts et l'intégration dans la loi des règles de gestion communes à tous les immeubles, comme cela a déjà été fait pour les règles relatives à l'organisation des AG.

Tenant compte de l'évolution législative, il est rappelé qu'il ne semble pas opportun de réaliser actuellement une mise en conformité des statuts.

Yves Van Ermen conclut en rappelant que les conclusions du groupe de travail seront rendues fin mars 2017 et feront l'objet d'un large écho à travers tous les moyens de communication utile.

Claire Gilissen

La tendance majoritaire considère qu'il y a lieu d'appliquer de manière souple la notion de partie privatives bâties.

ASSURANCE RE COMPLÉMENTAIRE, PROTECTION JURIDIQUE ET ACCIDENT DU COMPROMIS



La police collective souscrite par l'IPI couvre les garanties (responsabilité civile professionnelle, responsabilité civile exploitation et le cautionnement) et les montants assurés prévus par la déontologie ainsi qu'un volet protection juridique de base.

Des garanties telles que le risque de décès accidentel d'un acquéreur entre le compromis et l'acte de vente (garantie "Accident du compromis") et les frais de défense en vue d'obtenir la récupération d'honoraires ne sont, par exemple, pas assurés dans cette police.

POURQUOI SOUSCRIRE UNE ASSURANCE R.C. PROFESSIONNELLE COMPLÉMENTAIRE?(1)

En fonction de la nature de vos activités, vous pourriez avoir besoin de souscrire une assurance complémentaire afin d'augmenter les montants assurés en responsabilité civile et/ou de couvrir d'autres activités et/ou d'autres garanties, telle que la garantie Accident du compromis.

C'est la raison pour laquelle FEDERIA a souscrit une police complémentaire, à l'intermédiaire du courtier MARSH.

Celle-ci est accessible non seulement aux membres de FEDERIA mais également aux non-membres.

QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA POLICE COLLECTIVE COMPLÉMENTAIRE FEDERIA ?

- Des garanties plus larges et des montants assurés plus importants qui complètent la police collective de l'IPI, dont la garantie "Accident du compromis".

- Un seul assureur pour les deux polices pour une gestion simplifiée (aucune discussion possible entre assureurs).
- Un seul intermédiaire: le courtier Marsh.

QUEL EST LE COÛT DE CETTE ASSURANCE?

- La prime de l'assurance collective obligatoire IPI (1er rang) est comprise dans la cotisation de l'IPI.

En ce qui concerne la police collective complémentaire 2ème rang:

- Pour les membres de FEDERIA, la prime pour les garanties de base du programme 2ème rang est incluse dans leur cotisation à cette association. Ils peuvent également souscrire des garanties complémentaires à un tarif préférentiel.
- Les agents immobiliers non-membres de FEDERIA peuvent également adhérer à ce programme à des conditions très avantageuses.

DES QUESTIONS?

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès du courtier Marsh:

STÉPHANE HERBAUTS
Marsh SA
Avenue Herrmann-Debroux 2
B-1160 Bruxelles
tél. : (02) 674 97 01
stephane.herbaunts@marsh.com
ipi@marsh.com

(1) Ce document non-contractuel ne constitue qu'une synthèse. Seules les conditions générales et particulières engagent la compagnie d'assurances

Elections IPI

Federia se présentait en nombre aux dernières élections de l'IPI ce vendredi 9 décembre dernier. Notre fédération alignait des candidats dans l'ensemble des postes à pourvoir au Conseil National et dans les différentes chambres de l'IPI (chambre exécutive et chambre d'appel) avec plusieurs préoccupations :

- représenter au mieux vos différents métiers (courtiers, syndics et régisseurs) ;
- défendre une proximité de l'IPI par des candidats provenant de l'ensemble du territoire des différentes régions bruxelloise, wallonne et germanophone du pays ;
- respecter la plus grande mixité possible de nos candidats (plus de 37% des candidats sont des candidates !).

On peut dire que ce message a été apprécié et entendu puisque Federia a remporté l'ensemble des sièges (effectifs et suppléants) à pourvoir au Conseil National, l'ensemble des postes à la Chambre Exécutive et l'ensemble des sièges effectifs à la Chambre d'Appel ainsi que 4 postes de suppléants sur les 6.

Un tout grand merci à ceux qui ont soutenu et continuent à soutenir les représentants de Federia. Bravo aussi à tous ceux qui ont accepté de remplir un rôle actif dans notre institut professionnel à côté de leurs activités professionnelles.

Cette victoire est un nouveau challenge à remplir pour chaque élu, celui de poursuivre le travail entamé lors de la précédente législature afin d'apporter à l'IPI tout le dynamisme et le professionnalisme voulu dans l'exercice de ses attributions. Nous pourrions compter sur l'expérience des anciens et bénéficier de l'enthousiasme et compétences des nouveaux élus, effectifs comme suppléants !

Nicolas Watillon



► Conseil national

Effectifs



HOUTART PAUL
Namur



DE CLIPPELE GEOFFROY
Bruxelles



WATILLON NICOLAS
Namur



LEJEUNE CAROLINE
Liège



VAUSE CÉCILE
Namur



ADAM SUZANNE
Brabant wallon



BALARATTI ISABELLE
Bruxelles



DEMORTIER NATHALIE
Brabant wallon



SCHMITZ THIERRY
Liège

Les élus

Suppléants

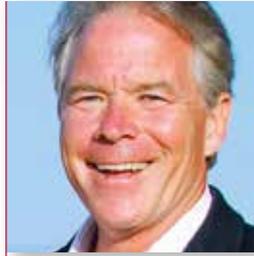
- de Meester de Betzenbroeck Carlos - Bruxelles
- Danvoye Agnès - Brabant wallon
- Moreau Jean - Hainaut
- Pierson Philippe - Bruxelles
- de Jacquier de Rosee Xavier - Bruxelles
- Despret Bruno - Namur
- Michalakis Michel - Hainaut
- Schummer Christian - Bruxelles
- Hazan Emile - Bruxelles

► Chambre Exécutive

Effectifs



DEVREUX ISABELLE
Bruxelles



**MOTTE DIT FALISSE
AUGUSTIN**
Brabant wallon



IMPELLIZZERI ANGIE
Hainaut

Suppléants

- Malvaux Françoise - Namur
- Schryvers Nathalie - Bruxelles
- Brukirer Michel - Bruxelles
- Kirkove Stéphane - Bruxelles
- Zambito Aldo - Hainaut
- Hack Hermann - Région germanophone

► Chambre d'Appel

Effectifs



VAN ERMEN YVES
Bruxelles



DE BELLEFROID HUGUES
Brabant wallon

Suppléants

- Vanesse Deborah - Liège
- Masson Muriel - Brabant wallon
- Cottin Maggy - Hainaut
- Keul Heinz - Région germanophone



Beter gekeurd
Bien vérifié



BTV est un Service Externe pour les Contrôles Techniques, avec plus de 85 ans d'expérience et 400 employés en toute la Belgique. BTV a pour mission légale de veiller à la sécurité au travail en exécutant des contrôles des machines et des installations, tant chez les particuliers que chez les professionnels.

UNE CERTIFICATION PRESTATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB) ET/OU CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ÉLECTRIQUE POUR UNE VENTE OU LOCATION ?

Nos atouts :

- **Vite** : rapport digital électronique est disponible immédiatement
- **Efficace** : Performance énergétique des Bâtiments avec l'installation électrique. BTV a des experts d'énergie qui peuvent combiner ces deux contrôles en une fois.

Commander ce contrôle dans le bureau de votre région :

BTV Brabant-Wallon

Av. Wilmart 129 boîte 1
1360 Perwez
Tel.: 081 65 84 59
Fax.: 081 65 84 59
btv.brabantwallon@btvcontrol.be

BTV Liège

Rue Julien d'Andrimont 1
4000 Liège
Tel.: 04 253 19 72
Fax.: 04 225 01 58
btv.liege@btvcontrol.be

BTV Hainaut

Rue des Bureaux 1a
7160 Chapelle-lez-Herlaimont
Tel.: 064 33 64 55
Fax.: 064 33 05 08
btv.hainaut@btvcontrol.be

BTV Namur/Luxembourg

Avenue du Sainfoin 25
5590 Ciney
Tel.: 083 21 35 27
Fax.: 083 21 45 17
btv.namur@btvcontrol.be

BTV Bruxelles

Chaussée de Ruisbroek 75
1190 Bruxelles
Tel.: 02 230 81 82
Fax.: 02 230 80 08
btv.brussel@btvcontrol.be



FEDERIA

CONGRÈS FEDERIA 2016 EN IMAGES









MERCI

Merci, grâce à votre contribution l'organisation de notre congrès s'est merveilleusement déroulée le 18 novembre dernier. Cette édition 2016 a rencontré un vif succès. Votre aide est pour beaucoup dans cette réussite et nous tenons aujourd'hui à vous témoigner toute notre reconnaissance. Cet événement a pu, nous l'espérons, contribuer à de nouvelles collaborations et nous travaillons d'ores et déjà à l'organisation du congrès 2017. Au plaisir de renouveler notre partenariat dans le futur.



Compte rendu

du Congrès annuel Federia à Mons

L'ambiance générale du Congrès. Le 18 novembre dernier se tenait le deuxième Congrès annuel de Federia à Mons. Cet événement a permis à de nombreux acteurs du secteur immobilier de se rencontrer et de partager leurs connaissances. Les participants ont répondu nombreux à l'appel et étaient présents dès 8h30 pour partager un croissant et un café avant d'entrer rapidement, dès 9 heures, dans le vif du sujet.

Une grande salle accueillait les nombreux exposants venus présenter leurs services aux agents immobiliers parmi lesquels quelques sociétés tout récemment créées, notamment dans l'assistance à la réalisation des états des lieux via un portail d'experts indépendants, la recherche de maisons de repos et résidences-services à la carte, ou encore le financement de gros travaux dans des copropriétés en protégeant les copropriétaires contre la solidarité de la dette en cas de défaillance de l'un d'eux. Pour les régisseurs, un nouveau service consiste à remplacer la garantie locative par des certificats de garantie basés sur des profils de risques.

Le Guichet Immobilier proposait un ensemble d'outils bien pratiques au quotidien pour tout agent immobilier, qui méritent d'être utilisés : *Cadastre Finder* (édition des plans et matrices cadastrales), A.B. (encodage des transactions pour la préparation des déclarations annuelles anti-blanchiment, obligatoires rappelons-le), et *My Rent* (enregistrement en ligne des baux d'habitation). Le tout se gère via un portail en ligne appelé *Immo-Connect*.

On constate dès lors qu'il y a beaucoup de nouveautés à proposer et que nos entrepreneurs sont très créatifs en la matière.

A l'étage supérieur se tenaient cinq conférences sur des sujets choisis, à l'attention des courtiers, des syndics ou des régisseurs. **Vous en trouverez un compte-rendu dans les pages qui suivent.**

Sur le temps de midi, un copieux lunch-buffet ravivait les participants dans le salon principal, permettant de discuter en partageant la table d'un confrère ou d'un exposant, le tout dans un esprit de rencontre et de bonne humeur.

Parmi ces grandes rencontres, il méritait de découvrir *Radio-Immo*, une station de radio spécifiquement dédiée et adressée aux acteurs du marché immobilier, qui était ce jour en duplex avec des confrères belges présents au *Mapic* à Cannes. *Radio-Immo* est une web-radio que vous pouvez écouter sur internet ou via une application mobile. Elle est animée par Jean-Pierre Lannoy, Angie Impellizzeri, Jonathan Delhez et Olivier Monat, qui reçoivent régulièrement des invités spécialisés dans tous les domaines liés à l'immobilier : experts, notaires, avocats, courtiers, syndics ou régisseurs. *Radio-Immo* existe en France, en Belgique et au Canada, et a pour ambition de faire le lien entre tous ces acteurs dans toute la francophonie.

Entre deux conférences, *Radio-Immo* a notamment reçu les créateurs de *Ozaam*, une application en pleine expansion qu'utilisent bon nombre d'entre nous. L'application compte aujourd'hui près de 80.000 utilisateurs et offre un *reporting* immédiat sur toute demande de renseignements relative à un bien immobilier aperçu en rue, par l'échange d'informations entre l'utilisateur et l'agence. Et c'est un pur produit belge qui s'étend aujourd'hui de l'Angleterre à l'Uruguay (à Punta del Este). Au Royaume-Uni, qui est le pays où il y a le plus de panneaux immobiliers en rue, il est considéré comme le meilleur support publicitaire pour une enseigne.

L'IPI et Federia préparaient aussi pleinement leurs élections, les candidats ont ainsi pu se présenter brièvement et tant l'IPI que Federia étaient présents avec un stand bien achalandé.

Le but de ce Congrès était de faire connaître les outils et services qui existent sur le marché... l'objectif a été rempli avec brio.

Emmanuel de Menten

Ce que j'aime le plus
dans mon métier?

Annoncer des bonnes nouvelles.



Investir dans votre succès tout en restant votre propre patron.



Un bien se vend mieux
avec un agent immobilier ERA.



De la gestion des copropriétaires difficiles à leur expulsion

Cette conférence s'adressait aux syndicats d'immeubles et traitait des difficultés qui peuvent surgir face à un occupant qui perturbe gravement la bonne vie d'une copropriété. S'il est un fait qu'il y a plus de perturbateurs parmi les locataires, il y a en a aussi, indéniablement, parmi les propriétaires occupants. Mais quand et comment peut-on arriver au stade de l'expulsion ?

Expulser quelqu'un de son logement n'est pas anodin et ne se fait pas sur une simple décision des voisins de palier. Tout d'abord, il faut un jugement, ce qui implique une procédure, et par conséquent un dossier documenté.

Les fondements et l'action

Deux textes juridiques sont à prendre en considération : la Loi hypothécaire de 1851 et l'article 577-10 du Code Civil. Habiter découle d'un droit réel, lequel est divisé entre le droit de propriété (posséder le bien) et le droit d'usufruit (l'usage du bien). L'occupant, qu'il

soit locataire ou propriétaire, détient ce droit réel, et toutes les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à toute personne détenant ce droit réel, sous certaines conditions.

Lorsqu'il loue son bien, le propriétaire est responsable de l'information qu'il donne à son locataire, il doit lui transmettre le règlement d'ordre intérieur

et les décisions d'A.G. qui peuvent le concerner. Ce dernier devra respecter le contenu de ces décisions et le R.O.I. pour permettre le bon fonctionnement et la vie en communauté. Parmi ces informations essentielles, on retient la manière d'user du bien et la destination qui peut en être faite.

Tout détenteur du droit réel à un délai de 3 mois pour s'opposer aux décisions de l'A.G.

Deux cas de figure se présentent lors d'un litige : soit l'Association des Copropriétaires agit contre un occupant, soit un occupant agit contre un autre occupant. Et deux sanctions peuvent être imposées : le versement d'indemnités en cas de non-cessation de l'activité perturbatrice, ou l'expulsion dans le cas extrême.

Rappelons que dans deux cas, le syndic peut agir seul au nom de l'A.C.P. : les mesures d'urgence et les mesures conservatoires. Toutefois, le Juge de Paix pourrait reconnaître l'action non-urgente et sanctionner le syndic pour son action téméraire, c'est pourquoi l'A.C.P. devra elle aussi reconnaître cette action urgente ou de conservation lors d'une assemblée pour dégager la responsabilité du syndic.

Tout cas de perturbation se base sur la clause dite d'habitation bourgeoise : l'occupant doit user du bien en bon père de famille et dans le respect des libertés et droits de ses consorts.

Lorsque l'A.C.P. agit contre un locataire, elle agit contre un tiers car le locataire a un contrat avec le propriétaire, et non avec l'A.C.P. Toutefois, l'A.C.P. peut agir contre la perturbation sur base de cette clause d'habitation bourgeoise. Notre orateur a cité deux jugements de la Justice de Paix de Jette. On constate que dans la plupart des cas, le jugement est favorable si le propriétaire se joint à l'action de l'A.C.P., tant pour être à la cause contre son locataire que pour asseoir l'action.

Si le juge reconnaît la violation des statuts de l'immeuble, et par conséquent l'occupation non-conforme, il condamnera le perturbateur. Il examinera aussi l'historique du litige. Le propriétaire-bailleur a l'obligation d'intervenir pour que son locataire respecte les statuts, surtout si l'A.C.P. le lui demande. Il s'agit d'une action formée en responsabilité solidaire entre le bailleur et le locataire, en faveur de l'A.C.P., puisque le propriétaire est par définition plus solvable que le locataire, notamment s'il est question de demander des indemnités.

Tout détenteur du droit réel à un délai de 3 mois pour s'opposer aux décisions de l'A.G.



Mais qu'est la perturbation dont il est question ?

Il peut s'agir de bruits excessifs, de nuisances olfactives (par ex. : cuisine) ou d'un usage non-conforme à la destination des lieux (installer un bureau dans un appartement, entreposer des objets dans les parties communes et les couloirs). Dans le cas d'un locataire, l'expulsion a déjà été jugée dans plusieurs cas, mais dans le cas d'un propriétaire occupant, c'est quasi-impossible sur base du respect des droits fondamentaux qui garantissent la disposition de son propre bien : on ne peut le priver de son droit d'usage sur base de l'art. 16 de la Constitution. Il est alors procédé à des sanctions financières : les indemnités et la cessation d'activité. Par exemple : le propriétaire d'un rez-de-chaussée transforme son appartement en restaurant, en crèche, ou même en cabinet d'avocats. Il y a un usage non-conforme aux statuts. Un cas particulier a été jugé sur base de la clause d'habitation bourgeoise : une locataire exerçait une activité de masseuse dans son appartement, son expulsion a été ordonnée et le bailleur a été sanctionné pour défaut d'intervention.

Rappelons que les activités non-résidentielles doivent souvent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. L'A.C.P. peut agir sur cette base. La destination du bien est quelque chose d'assez précis et rigide : un bien déclaré à usage d'entrepôt ne peut pas être utilisé comme atelier.

La problématique des animaux

Peut-on interdire à son locataire d'avoir un chien ou un serpent ? On rencontre parfois des R.O.I. qui interdisent tout simplement les animaux. Toutefois, sur base de l'art. 17 de la D.U.D.H., on ne peut obliger quelqu'un à se dessaisir de son animal, rendant cette disposition anti-animaux contraire au droit. Alors on peut restreindre les animaux en autorisant uniquement les petits animaux, et imposer l'obligation de respecter la tranquillité. Il faut toujours maintenir le juste équilibre entre les droits et les obligations de chacun (J.P. Leuven, 06.10.2015 : expulsion d'un Saint-Bernard). Concernant les N.A.C. (nouveaux animaux de compagnie, expression datant quand même de 1984), la première chose est de se pencher sur l'autorisation de le posséder au cas par cas, puisque nombre de ses dits-nacs sont encore protégés et leur importation fut souvent faite illégalement. Ils sont en effet couverts par des conventions internationales (tortue de Floride, toucan, escargot, etc.)

Les antennes paraboliques

La majorité des décisions ordonnées furent la suppression des antennes sous peine d'astreintes. L'exécution de la sanction est souvent une autre épreuve. Il reste toutefois des exceptions puisque chaque juge est souverain de sa décision.

Le dossier et les preuves

Il faudra démontrer la perturbation par toute voie de droit : courriers, rapports de police, éléments probatoires, films, photos, témoignages ; et démontrer qu'il y a réellement un dommage (physique ou moral).

Les coûts de l'action seront à charge de qui ? L'A.C.P. bénéficie d'une règle particulière, si elle a gain de cause, le propriétaire doit intervenir dans les frais de procédure via les charges de copropriété, mais si un propriétaire a gain de cause contre une A.C.P., il est dispensé de payer les frais communs relatifs à cette action. Toutefois, tous les copropriétaires restent solidairement responsables des dépens.

On retiendra que lorsque la majorité des occupants souhaitent tenter une action contre un occupant perturbateur, et que celui-ci est locataire, il est essentiel que le propriétaire-bailleur se rallie à la cause pour obtenir un jugement de sanction ou d'expulsion, car si le Juge de Paix reconnaît la perturbation, il pourrait solidairement engager le propriétaire-bailleur à l'égard de la sanction (pour manque d'information ou de diligence).

Lorsqu'un propriétaire tente une action seul contre un occupant, il est recommandé qu'il en informe les autres propriétaires pour appuyer sa demande, ceux-ci souhaitant peut-être se joindre à l'action.

On rappellera aussi l'obligation des propriétaires de communiquer au syndic les coordonnées et informations essentielles relatives au bail, celui-ci devant pouvoir identifier qui occupe les lots de l'immeuble qu'il gère.

Emmanuel de Menten



Passez à l'agence numérique !
Connectivité - Flexibilité - Mobilité

-  **Téléphonie VoIP**
central téléphonique VoIP flexible et convivial
-  **Mobilité et multi-sites**
connectivité VPN pour travail à distance sécurisé
-  **Partage de fichiers**
centralisation des données avec gestion d'accès
-  **Collaboration**
gestion et partage des e-mails, agendas et contacts

... et bien d'autres services et applications

TOUTES LES APPLICATIONS ET DONNÉES
DE VOTRE ENTREPRISE EN SÉCURITÉ



Rue de la Gare de Naninne 35
B - 5100 NANINNE
BELGIQUE

T +32 81 84 04 00
F +32 81 84 04 01
M info@kiwix.be

WWW.KIWIX.BE

Les tendances du marché immobilier

Après le copieux lunch se déroulait un débat ouvert sur divers sujets relatifs au marché immobilier. Plusieurs intervenants étaient invités à partager leur expertise dans leur propre domaine : banquier, notaire, expert immobilier. L'accent était mis également sur la communication entre les intervenants, et l'amélioration de l'image de marque de la profession. On rappellera les tâches de plus en plus nombreuses et administratives qui entourent l'activité de l'agent immobilier et l'importance que revêt la formation continue, sur laquelle insistent une fois de plus l'IPI et Federia.

Le marché dans lequel nous évoluons est de plus en plus concurrentiel et le métier se complexifie notamment par toutes les activités annexes à la vente proprement dite. L'IPI continue son chemin dans de nombreux projets visant à simplifier la tâche de l'agent immobilier pendant que d'autres instances la rendent plus complexe et administrative (notamment au niveau de la préparation des dossiers, préalablement à la mise en vente). L'un de ces projets concerne le compromis universel. Universel dans sa structure car vous soulignerez sans doute que chaque vente est un cas particulier et que c'est le compromis qui met sur papier le contenu des accords de la vente, puisqu'il est l'écrit du contrat. Il n'en reste pas moins le document le plus important, c'est le compromis qui fixe les accords, l'acte authentique n'étant "que" son inscription officielle. Ce projet constitue dès lors un défi important.

Les évolutions financières du marché

Ces dernières années, il a été constaté des prix généralement plus élevés, en période de taux bas, alors que persiste la difficulté de décrocher un crédit pour de nombreux candidats-acquéreurs. Tout le monde aura constaté depuis 2008 que la situation financière des banques s'est détériorée et que les



demandes de crédits sont examinées par les institutions financières selon des règles internes de stricte interprétation. Avant 2008, on pouvait encore compter sur l'augmentation générale de la valeur des biens immobiliers pour couvrir une partie du risque en cas de non-paiement. Cette période d'euphorie dans l'octroi de crédits a eu les conséquences que l'on connaît : les banques ont accordé des crédits à des personnes financièrement faibles sans mesurer le risque en profondeur, de nombreux crédits n'ont pu être honorés, et lors de la revente en urgence de leur bien, les emprunteurs ont essuyé de méchants déficits. En effet, les crédits à 120 % ne pouvaient pas tenir le cap. Aujourd'hui, demander plus que 80 % s'accompagne souvent, si le crédit est accordé, de taux supérieurs.

Un second problème découle du fait que les experts dépêchés par les banques, pour réaliser l'évaluation préalable au crédit, ne sont pas indépendants et ne connaissent pas suffisamment le marché immobilier au jour le jour. Bien souvent, ils ont des contrats exclusifs avec les banques qui les mandatent et leur indépendance est tronquée. L'expert Alain Coppe participe à un projet pour la mise en place en 2017 d'un Comité d'agrément qui listera les experts, alors agréés par un juge, et qui imposera une formation supplémentaire obligatoire afin d'assurer à la fois l'indépendance et l'objectivité des évaluations.



Un autre point est soulevé par un représentant de la banque Nagelmakers : une banque doit conserver une marge bénéficiaire sur ses opérations, or, selon lui, les banques perdent de l'argent avec les dépôts en compte d'épargne et, de plus, elles ne sont pas réellement intéressées par le crédit hypothécaire qui ne rapporte rien (avis soutenu par l'expert de Belfius). On se pose légitimement la question de savoir alors comment elles dégagent parfois de si colossaux bénéfices (serait-ce par le biais des crédits à la consommation aux taux parfois prohibitifs ?)

Dans les dossiers de surendettement, les propriétaires essaient, souvent désespérément, de trouver des solutions qui n'en sont pas pour retarder la vente, étaler des remboursements qu'ils ne savent pas respecter, et finalement être contraints de vendre en vente forcée, avec tous les revers que cela comporte (vente publique à vils prix, amendes et pénalités), ce qui n'arrange rien.

On apprend aussi de la part d'un représentant de ING que les statistiques relatives à l'octroi des crédits sont très approximatives. En effet, on ne peut en réalité pas déterminer de chiffres, car les "mauvais" dossiers, ceux pour lesquels on sait d'avance qu'ils ne seront jamais accordés, ne sont même pas enco-

dés par les institutions, et n'entrent dès lors pas en compte dans les statistiques. Ce qui sous-entend que le pourcentage réel de crédits refusés est bien supérieur aux chiffres publiés.

Du côté des courtiers, on remarque, parfois avec étonnement, qu'ils arrivent à décrocher un crédit par l'intermédiaire de la banque qui avait refusé le client précédemment ... et à moindre taux (chez le courtier).

Un dernier point soulevé en public concerne les ventes qui passent par des notaires, lesquels reconnaissent pourtant être débordés avec les dossiers qui leur incombent, qui finalement ne s'occupent pas de ces ventes, brûlent le bien et finissent par les céder à des agences, après avoir facturés leurs honoraires (contrairement aux agents immobiliers, le notaire facture son intervention, même s'il n'a pas vendu le bien). Les vendeurs sont alors déçus et craignent les mêmes déconvenues avec une agence, ce qui n'arrange pas notre image de marque.

Ce propriétaire vendeur se retrouve finalement démuné, car vendre son bien seul devient presque impossible, vu le nombre d'obligations qui sont imposées pour mettre en vente un bien immobilier (PEB, certificats, dossier urbanistique, etc.). La mission de l'agent immobilier en devient alors plus incontournable et sa compétence prend une importance capitale.

Le marché en chiffres

Les statistiques sont à nouveau mises un peu en retrait car notre marché est très particulier. D'abord, il y a d'immenses disparités entre les trois régions, ensuite notre parc immobilier est constitué de biens très différents, non-standardisés, et cette disparité existe également entre le marché des maisons et celui des appartements. D'où des chiffres qui ne sont finalement que des moyennes mathématiques, non représentatives de la réalité. Enfin, ces chiffres ne tiennent pas compte des surfaces habitables, du terrain, du résultat énergétique et du nombre de chambres.

Les certifications PEB

Autre sujet empreint de contradictions typiquement belges avec de grands écarts entre la théorie et la réalité. D'abord parce que la réglementation sur le PEB est régionalisée et que chaque région a ses propres critères, ses propres méthodes de calculs, son logiciel de support, ses indices. Il est totalement impossible de comparer le résultat PEB d'une maison

avec une autre. De plus, les formations des certificateurs ne sont pas encadrées de la même manière. A Bruxelles, certains certificateurs ont reçu leurs accès sans aucune notion de base, sans diplôme, sans formation. En Wallonie, une formation est exigée (il faut être agent ou expert immobilier). Enfin, cerise sur le gâteau, un résultat énergétique B ne représente pas les mêmes tranches d'émissions de CO₂ si l'on est en Flandres ou en Wallonie... tristement authentique.

En termes de statistique, on estime que l'établissement d'un cadastre PEB réellement fiable prendra 50 ans.

Quelle que soit la croyance ou la confiance que l'on accorde à ce résultat PEB, il reste secondaire lors d'une visite menant à une vente : l'émotif sera toujours prioritaire, et une tache noire sur un plafond sera toujours plus décisive qu'un C sur un rapport énergétique.

Emmanuel de Menten

Journaliste indépendant World News
Agent immobilier IPI

3 OUTILS POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS DÉVELOPPÉS PAR DES SYNDICS PROFESSIONNELS

ITEM SOLUTION SOLUTION WEB QUI VOUS AIDE POUR :	CRYPTO DES SOLUTIONS MÉTIERS INNOVANTES POUR :	UNE AIDE À LA COMPTABILITÉ (BPO) QUI CONSISTE :
<ul style="list-style-type: none"> ✓ planifier votre temps et optimiser vos actions ✓ un moyen efficace et simple de communication entre les copropriétaires. ✓ mémorise toutes les actions demandées au syndic et donne un statut du suivi de celles-ci ✓ permet un suivi des contrats de maintenance de la copropriété ✓ archive les documents de la copropriété pour rendre l'information disponible en permanence et organisée par classeurs ✓ convoquer les assemblées générales. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ la solution pour la gestion des copropriétés et la régie locative ✓ la solution la plus poussée au niveau comptabilité des copropriétés et en régie locative ✓ l'Organiseur pour optimiser le fonctionnement de votre société d'administrateur de biens. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ à réaliser l'encodage et l'affectation comptable des pièces préalablement scannées et adressées par le syndic. Celles-ci seront accessibles en ligne à tous les copropriétaires en toute transparence ✓ à générer les décomptes: les budgets, les rappels de paiement, les ordres de paiement afin de permettre au syndic de prendre les actions utiles. ✓ une aide à la comptabilité disponible sur Item Solution et Crypto

DISTRIBUTEUR EXCLUSIF POUR LA BELGIQUE

BMC TOOLS SPRL, Av. Louise, 230/5 1050 Bruxelles
www.bmctools.be // info@bmctools.be

Mots cachés

Le code de déontologie

Art. 10 L'agent **immobilier** ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire aux dispositions du présent code et de ses **directives**, **transgresse** des dispositions **impératives** ou d'ordre public ou met en péril son **indépendance**. L'agent immobilier ne peut pas davantage **accepter**, rechercher ou **poursuivre** une **mission** ou un mandat dont il sait que la nature ou l'objet **contrevient** à des décisions de **justice**.

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



Avis aux employeurs du secteur immobilier :

« Dans la continuité de notre réseau GRH consacré à *la pêche aux talents*, venez apprendre à **évaluer** et à **garder** vos collaborateurs grâce à une formation RH pratique et un outil indispensable pour le secteur ! »

➤ **Entretien de fonctionnement et d'évaluation:**

Quelle que soit la taille de votre entreprise (agence ou syndic), un entretien d'évaluation est un moment important à ne pas négliger car c'est le moyen idéal de garder son personnel motivé et impliqué. Vous recevez aussi une vue claire sur le travail quotidien et les progrès enregistrés. Mais certaines règles doivent être respectées ... c'est ce que propose cette formation pratique :

- Connaître l'importance des évaluations formelles
- Savoir comment évaluer grâce à la méthode S.M.A.R.T.
- Savoir comment préparer vos collaborateurs à ces entretiens
- Savoir comment vous préparer vous-même à ces entretiens
- Savoir comment utiliser les *cartes de compétences du FS 323* pour mener ces entretiens
- ...

Où et quand ?

Wavre : le lundi 29 mai, de 9h30 à 16h30

Liège : le mercredi 14 juin, de 9h30 à 16h30



Outil pratique : cartes de compétences du FS 323 offertes à tous les participants.

Et bien d'autres formations (informatique, développement personnel, langues, communication, commercial, marketing, immobilier, technique, ressources humaines ...) à retrouver sur www.fs323.be

Pourquoi être membre ?

QUELS AVANTAGES ?

► **Vos documents types professionnels actualisés !**

La législation change en permanence ! Dans la vie quotidienne de vos affaires, êtes-vous sûr(e) de disposer de documents professionnels actualisés ? Federia est là pour vous offrir ce service.

► **Des assurances professionnelles de qualité à des tarifs compétitifs !**

L'IPI a récemment instauré une RC professionnelle de base conforme au Code de déontologie des agents immobiliers. Vous souhaitez des couvertures complémentaires ? Federia vous offre une RC professionnelle complémentaire, incluse dans sa cotisation, et se bat pour ses membres afin de défendre les meilleures assurances professionnelles à des tarifs compétitifs.

► **Federiamag' et syndic info**

Federia assure la conception et la distribution de vos magazines d'information professionnels rédigés par et pour les agents immobiliers.

► **Votre fédération à votre écoute : des échanges et rencontres professionnels !**

Federia organise des déjeuners et petits déjeuners un peu partout en région wallonne et région bruxelloise. L'objectif est de permettre aux professionnels de se rencontrer autour de sujets d'actualité et d'échanger leurs expériences.

► **Federia, un secrétariat permanent !**

Federia dispose d'un secrétariat permanent pour organiser vos services et entendre vos souhaits et/ou remarques. Federia est une fédération à votre écoute !

► **Federia, votre lobbying !**

Federia est présente à différents niveaux de décisions pour défendre les intérêts des agents immobiliers. Federia est notamment présente à la CP323, au Conseil Supérieur des Indépendants et à l'IPI pour faire bouger les choses en faveur de votre profession.

► **Federia, une aide à la formation continue de qualité !**

Federia est à l'origine de la création du CEFIM, le centre d'étude et de formations immobilières pour les agents immobiliers.

► **Federia, un congrès annuel et des colloques !**

Federia organise chaque année un congrès annuel, rendez-vous incontournable des professionnels de l'immobilier. Federia met également sur pied des colloques, occasions de développer de manière plus pointue des sujets d'actualité.

► **Federia, un site internet !**

Federia a développé un site internet de qualité, véritable vitrine de la fédération pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier et le grand public. Le site dispose également d'un intranet ouvert à ses membres avec une série d'outils professionnels de qualité.

► **Federia, bien plus encore !**

Federia est constamment à la recherche de partenariats afin d'offrir à ses membres des outils de qualité à des conditions préférentielles. N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus.

► **Federia, une longueur d'avance avec Radio immo !**

Federia lance un nouvel outil de communication dédié entièrement à l'immobilier sous forme d'une web radio. Connectez-vous à Radio-Immo.be !

► **Federia, un réseau international !**

Federia développe un réseau avec d'autres pays pour échanger vos expériences de terrain et construire un marché immobilier de qualité.



FEDERIA ADVANTAGES

RÉSERVÉ AUX MEMBRES



Etre membre, un gain annuel bien réel !

Assurance RC professionnelle 2 ^{ème} rang (inclue dans a cotisation Federia) et autres assurances optionnelles)	Gain minimum : 82 €/an
Formations CEFIM (cycles de formation, midis de la copropriétés, etc)	- 20 %
Changements d'abonnés gaz, électricité et entretiens chaudières via Luminus	Gain minimum : 200 €/an
Immo Caution - Ristourne complémentaire et primes réduites	Ristourne
Assurance Auto	Gain minimum : 150 €/an
Carte essence Shell ou multi réseau (sur base d'une consommation annuelle de 3,000 l)	Gain minimum : 363 €/an
Immo Square	20 % de réduction sur un pack de 350 €
Réduction événements Federia (Congrès, colloques, etc)	Gain minimum : 100 €/an
Documents type revus et corrigés par des juristes	Gratuit
CCIE - Réductions sur imprimés et/ou panneaux	Pour 50 panneaux alvéolés, ristourne de 50 %
Vitrine Media	- 20 %
D'autres partenaires comme Shelterr, ImmoBox+, Rentassist vous accordent de substantielle réductions	

N'attendez plus ! Devenez membre !



FEDERIA

Un monde de services

Demande d'adhésion 2017

à retourner au secrétariat de Federia asbl
soit par courrier à l'adresse suivante : Rue de Rodeuhaie, 1 à 1348 Louvain-la-Neuve,
soit par mail federia@federia.be

JE SOUSSIGNÉ :

Nom : Prénom :

Société /Agence :

N° Entreprise : N° I.P.I. :

Adresse postale :

Code postal : Localité :

Téléphone : Mobile :

Adresse mail :

SOUHAITE ADHÉRER À L'ASBL FEDERIA EN TANT QUE :

MEMBRE ADHÉRENT

STAGIAIRE

J'ai pris connaissance des articles 3.3 et 3.4 des statuts de Federia, comprenant les conditions d'admission au titre de membre Federia, et demande mon inscription.

Je prends note que la cotisation annuelle (2016) est de 300 € + TVA (membre adhérent) ou 150 € + TVA (membre stagiaire).

JE M'INSCRIS EN TANT QUE :

COURTIER ET/OU

SYNDIC/RÉGISSEUR

Votre demande sera soumise au prochain conseil d'administration.

Date : Signature :





design : www.bataproductions.be

Formations professionnelles pour les métiers de l'immobilier



Afin de mieux vous servir, vous, professionnels de l'immobilier, le CEFiM se dote d'un nouveau site internet complet et facile d'utilisation. Découvrez l'ensemble de nos formations sur www.cefim.immo.

Avec un portefeuille de plus de 60 formations personnalisables, le CEFiM s'adapte à vos besoins. Faites-nous part de vos suggestions et n'hésitez pas à solliciter notre aide via le module de conversation en ligne mis à votre disposition sur notre site.

Le CEFiM, votre partenaire en matière de formation continue.



Centre d'Étude et de Formations Immobilières asbl
Rodeuhaie, 1- B-1348 Louvain-la-Neuve
+32 (0)10 39 44 56 - info@cefim.be

www.cefim.immo

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

