



federiamag'

Ensemble pour la défense de notre profession !

Congrès Federia au Casino de Spa

Le programme et les tarifs de notre Congrès ► Page 4

Les news Federia dont le bail d'habitation ► Page 6

Interview de Madame la Ministre De Bue ► Page 26

Nouvelle loi sur la copropriété ► Page 32



FEDERIA

► **Coordination et rédaction :**

Charlotte De Thaye

Rédacteur en chef :

Stéphane Kirkove

Comité de rédaction :

Jacques Carlier
Bruno Despret
Hugues de Bellefroid
Stéphane Kirkove

Ont contribué :

Madame la Ministre
Valérie De Bue
Jonathan Delhez
Claire Gilissen
Déborah Vanesse
Yves Van Ermen

► **Mise en page :**

www.babaproductions.be

► **Publicités :**

federia@federia.immo

► **Impression :**

Graphius Group
Eekhoutdriesstraat 67,
B-9041 Gent

► **Éditeur Responsable :**

Federia asbl
Rue de Rodeuhaie, 1
B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : 010 39 44 84
federia@federia.immo

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.

La rentrée s'annonce enrichissante !

Après des vacances plus qu'ensoleillées – nous espérons d'ailleurs que vous avez pu en profiter comme il se devait pour recharger vos batteries et que la chaleur ne fut pas trop accablante – nous voilà en route vers la dernière ligne droite de l'année 2018.

Depuis le 1^{er} septembre, le nouveau Décret en matière de bail en Région Wallonne est entré en vigueur. A ce sujet, Federia a organisé plusieurs Déjeuners de l'Immobilier où les principales modifications apportées par ce Décret ont pu être exposées aux nombreux agents immobiliers présents. Evidemment, **Federia met à disposition de ses membres tous les nouveaux baux** qui ont vu le jour à la suite de ce Décret (à savoir le bail d'habitation, le bail de colocation, le bail étudiant,... pour la Région Wallonne). Ceux-ci s'ajoutent à l'ensemble des documents types y compris ceux qui concernent la Région de Bruxelles-Capitale. N'oubliez pas de vous mettre à jour et de les télécharger dans l'Espace Membre sur notre site. **Un outil extrêmement utile pour tout agent immobilier.**

Notre nouveau site Internet a vu le jour (www.federia.immo). Celui-ci a été intégralement repensé et se veut plus ergonomique, pratique, simple et facile d'utilisation. La partie Espace Membre est également plus fonctionnelle et enrichie. Je suis convaincue que vous en aurez pleine satisfaction ! Nous vous invitons d'ailleurs à y mettre à jour vos coordonnées (logo, activités, adresse, site,...) car elles sont publiées sur notre site.

Qui dit dernier trimestre... parle forcément de notre **Congrès annuel !**

Vous aviez déjà bien noté la date du 5 octobre 2018 dans votre agenda. Dans ce numéro du Federiamag, vous trouverez le programme complet et les informations pratiques pour la Journée de Conférences et la Soirée de l'Immobilier. **Un conseil : ne tardez pas à vous y inscrire !** De plus, c'est peut-être **gratuit** pour vous (voir conditions du Fonds Social 323) ?

édito

Deux sujets très enrichissants dans l'exercice de la fonction d'un agent immobilier sont prévus... et ce, pour **4 h de formation agréées IPI** ! C'est le moment donc de combler vos heures de formations. Le 1^{er} sujet portera sur **l'avenir de la profession** avec l'évolution du métier et le MLS au Canada – Québec et à la Côte d'Azur (*nous avons d'ailleurs tenu compte de vos remarques lors du sondage que nous avons réalisé en 2017 et du souhait des agents immobiliers d'en apprendre plus sur le MLS*) ainsi que l'importance des réseaux sociaux et des nouvelles techniques de Marketing dans la profession. Le second sujet abordé risque de **chambouler vos habitudes** et remettre en question quelques-unes de vos pratiques afin d'éviter certaines erreurs. Ce thème sera présenté par nos spécialistes (Gilles Tijtgat et Jean-Pierre Lannoy) sous l'aspect de "vraies fausses vérités". Attention, ne soyez pas trop sûr de vous ! Vous pourriez avoir quelques surprises.

Nos nombreux partenaires seront également au rendez-vous pour vous présenter leurs dernières technologies, services et offres avantageuses.

Une occasion unique de les retrouver tous au même endroit, au même moment. Que demander de mieux en terme d'organisation de votre temps de travail !

Tout comme l'année dernière, le Congrès de Federia sera le rendez-vous annuel à ne pas manquer !

Mais cette année, pour éviter aux fêtards de se lever trop tôt, la Soirée de l'Immobilier clôturera la Journée de Conférences... laissant ainsi le loisir à chacun de profiter d'une nuit à Spa, sans contrainte du lendemain. Il n'y a donc plus d'excuse... Nous comptons sur votre présence.



Déborah Vanesse
Présidente

**SCANNEZ CE QR-CODE ET
INSCRIVREZ-VOUS AU CONGRÈS**

Vous n'arrivez pas à lire ce QR-Code, pas de souci. Il suffit de télécharger un lecteur de QR-Code dans votre "App/Play Store" et ensuite de scanner le code.



Congrès Federia

Vendredi 5 octobre 2018 au Casino de Spa

Suite au succès de l'année dernière, Federia a le plaisir de vous inviter à son Congrès annuel avec la Journée de Conférences suivie de la Soirée de l'Immobilier, en présence de ses partenaires.

Une occasion unique pour en apprendre encore plus sur votre profession ; le tout en vous formant et en renforçant les opportunités professionnelles.

Au programme

JOURNÉE DE CONFÉRENCES

Dès 9h	Accueil
De 9h30 à 11h30	Courtiers, Syndics... mutations à venir Conférence – débat sur les pistes d'avenir et les changements de la profession (avec le MLS et la place des réseaux sociaux et des techniques Marketing dans la profession). Animé par Alain Raviart (journaliste). Orateurs prévus : • Jean-Marc WELSCH Président, co-fondateur, IMMO SQUARE (CA - Québec) • Jean Laurent LEPEU Président de MLS Côte d'Azur (FR) • Chrystelle CHARLIER Blogger & influencer, Spécialiste Marketing pour les agents immobiliers
De 11h30 à 13h	Echanges avec les partenaires
De 13h à 14h	Walking Lunch
De 14h à 16h	Discours de Monsieur le Ministre Ducarme Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale Conférence "Balayer les idées reçues sur le monde de l'immobilier et ses acteurs" Ce thème sera présenté sous l'aspect de "vraies fausses vérités". Attention, ne soyez pas trop sûr de vous ! Orateurs prévus : • Gilles TIJTGAT Formateur et consultant juridique • Jean-Pierre LANNON Secrétaire Général du CEFIM Syndic d'immeuble - expert certifié en Copropriété

De 16h à 16h30 **Remise de prix**
 Récompenses décernées aux meilleurs diplômés en immobilier de l'année académique 2017-2018

16h30 **Fin de la Journée de Conférences et temps libre jusqu'à la Soirée de l'Immobilier**

SOIRÉE DE L'IMMOBILIER

De 19h à 20h	Cocktail
De 20h à 22h30	Dîner de Gala
Dès 22h30	Soirée avec "Open Bar" compris et animée par D6Bal 

GRATUIT

La participation à la journée de Conférences et d'échanges est gratuite (moyennant inscription préalable obligatoire) pour les salariés des entreprises ressortissant à la CP 323 et sous certaines conditions pour leurs employeurs. En cas de doute, contactez un conseiller sectoriel du Fonds Social 323.

BON À SAVOIR :

- La Soirée de l'Immobilier est accessible à tous les agents immobiliers et professions connexes, leurs conjoints, employés, stagiaires et relations professionnelles.
- Possibilités de réserver une table à un tarif avantageux.
- Pour loger sur place, n'hésitez pas à bénéficier du tarif préférentiel négocié par Federia au **Radisson Blu Palace Hôtel** (inclus dans la facture globale du Congrès, Hôtel situé en face de la salle).

Si votre partenaire souhaite vous accompagner à la Soirée de l'Immobilier, avec grand plaisir. Pendant la journée de conférence, il pourra profiter des multiples activités proposées par la ville de Spa ou d'un moment de détente aux Thermes... tout comme vous pour le week-end, si vous décidez d'y rester ?

**4H DE
FORMATION IPI
pour la Journée de
Conférences !**

Participation au Congrès

Voici les différentes possibilités.

Vos collaborateurs, employés et stagiaires sont les bienvenus !

Prix HTVA (21%)	Pour la Journée de Conférences	Pour la Soirée de l'Immobilier	Pour le Congrès 2018 (Journée de Conférences et Soirée de l'Immobilier) Package possible uniquement si aucune intervention du FS323
Pour les membres Federia	95 euros	105 euros	175 euros (au lieu de 200 euros)
Pour les non-membres Federia	125 euros	105 euros	210 euros (au lieu de 230 euros)
Pour les stagiaires IPI	70 euros	105 euros	155 euros (au lieu de 175 euros)
Pour salariés et stagiaires IFAPME/efp en CP 323 ¹	GRATUIT (via le FS 323)	105 euros	/
Pour employeurs en CP 323 ²	GRATUIT (via le FS 323)	105 euros	/
Pour les bacheliers en immobilier ³	GRATUIT (via le FS323 et Federia)	105 euros	/

Federia a prévu des chambres au **Radisson Blu Palace Hôtel de Spa**, situé en face du Casino, aux conditions suivantes :

- **Chambre Simple** : 105 euros *
- **Chambre Double / Twin** : 125 euros *

* Hors TVA et taxe de séjour (0.96 euro / personne / nuit à régler sur place).

Possibilité d'également réserver, aux mêmes conditions, une chambre pour le week-end.

Une facture **globale** vous sera envoyée par mail dès votre inscription enregistrée sur le site www.federia.immo.

Adresse du Congrès :

Casino de Spa
Rue Servais 8 - 4900 Spa

Plus d'informations :

+32 10 39 44 84
federia@federia.immo
www.federia.immo

COMMENT S'INSCRIRE ?
Uniquement via le site
Federia.immo/congres



N'hésitez pas à réserver une table pour la Soirée de l'Immobilier: Table de 6 pers: 600 € htva, de 8 pers: 760 € htva ou de 10 pers: 900 € htva.

1 / La participation à la Journée de Conférences sera prise en charge pour les salariés et les stagiaires IFAPME/efp qui sont en service actif au 30 juin 2018 dans une entreprise ressortissant à la CP 323.

2 / La participation à la Journée de Conférences sera prise en charge pour les employeurs répondant aux conditions suivantes :
(1) être enregistrés auprès du Fonds Social
(2) avoir du personnel actif à leur service dans une entreprise ressortissant à la CP 323 (3) dont au moins une personne parti-

cipe au programme de formation du Fonds Social en cours. En cas de doute, contactez un conseiller sectoriel.

3 / Il ne s'agit que des étudiants de 3^{ème} année figurant sur les listes transmises par les responsables de section.





Les actualités de Federia

Federia souhaite communiquer davantage sur ses “news”, à savoir les actualités et modifications législatives, les actions menées par Federia pour défendre la profession d’agent immobilier ou enfin, les nouveaux partenariats négociés pour ses membres !

Pour être sûr de ne rien manquer, n’oubliez pas de vous inscrire à la Newsletter hebdomadaire (via federia@federia.immo).

Bail d’habitation en Région Wallonne

Le Décret relatif au bail d’habitation en Wallonie est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Quels sont les principaux changements apportés par le Décret ?

1 Le Décret instaure tout d’abord une importante codification des règles applicables aux **baux d’habitation en général**.

Ces règles constituent le droit commun du bail d’habitation et elles s’appliquent notamment aux baux de résidence principale, aux baux de colocation et aux baux étudiants à défaut de dispositions spécifiques.

On retrouve dans ces dispositions :

- les éléments essentiels du contrat de bail d’habitation dont l’exigence d’un écrit et les mentions que doivent à tout le moins contenir cet écrit ;
- ce que doit comporter toute communication publique ou officielle de mise en location par le bailleur ou son mandataire en matière de loyer et de charges sous peine d’une amende administrative et ce, sans préjudice de l’obligation de communication relative au PEB qui reste d’application ;

- les données qui peuvent être sollicitées par le bailleur auprès du candidat preneur en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail dont le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur et la preuve du paiement de ses trois derniers loyers ;
- les droits et obligations respectifs du bailleur et du preneur dont l’obligation pour ce dernier de souscrire une assurance couvrant le bien pris en location.

Sont également régies par ces dispositions, les questions relatives :

- aux frais et charges imposées au preneur ;
- à l’indexation du loyer ;
- aux états des lieux d’entrée et de sortie ;
- aux modalités d’exécution et de fin du bail ;
- au sort du bail en cas de transmission de l’habitation louée ou en cas de décès du preneur ;
- aux possibilités de sous-location et de cession ;
- aux baux à rénovation ;
- aux baux des biens des mineurs.

2 Le Décret instaure ensuite une nouvelle codification régionale applicable aux baux de résidence principale.

Les principales modifications apportées au régime fédéral antérieur portent essentiellement sur :

- ▶ l'obligation d'enregistrement du contrat de bail par le bailleur : dorénavant la sanction civile du défaut d'enregistrement s'appliquera également aux baux de courte durée mais pour pouvoir quitter les lieux sans préavis ni indemnité, le preneur devra au préalable avoir adressé au bailleur une mise en demeure restée sans effet pendant un mois ;
- ▶ le préavis que le preneur doit respecter pour mettre fin à un bail de neuf ans arrivant à l'échéance passe de six mois à trois mois ;
- ▶ le congé pouvant être donné par le bailleur pour "occupation personnelle" : le cohabitant légal est ajouté aux personnes pouvant occuper le bien ; en ce qui concerne le congé donné par le bailleur pour "gros travaux", le Décret précise que le bailleur doit communiquer les documents requis dans un délai de deux mois à dater de la demande du preneur, faute de quoi ce dernier pourra demander la nullité du congé ;
- ▶ en matière de bail de courte durée, le Décret prévoit la possibilité d'une double prorogation au lieu d'une seule mais toujours sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans ;
- ▶ l'indexation du loyer et le cas échéant la possibilité de révision des loyers et charges qui auraient été contractuellement convenues ne peuvent être mises en œuvre qu'en présence d'un bail écrit et enregistré.

3 Le Décret édicte ensuite les conditions de conclusion et de mise en œuvre de trois types de baux spécifiques :

- ▶ le bail de colocation ;
- ▶ le bail étudiant ;
- ▶ le bail glissant qui, pour rappel, a pour objectif de reloger des personnes fragilisées en permettant à certains opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement de conclure un contrat de bail en vue d'une sous-location à une personne en état de précarité et qui dispose du droit à l'issue de son accompagnement social de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

Le Gouvernement pourra par ailleurs créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label "logement étudiant de qualité".

Bon à savoir

Tout comme pour le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, Federia met à disposition de ses membres les documents types.

Coaching immobilier – contrat type

Lors du Congrès 2017, le sujet “**Agent immobilier VS. Coach immobilier : rivalité ou opportunité ?**” fut présenté et fortement intéressant !

Qui mieux qu’un agent immobilier, dont c’est le métier depuis toujours, pour coacher ?! Et n’oublions pas qu’aucune formation ou conseil ne remplacera jamais la performance de la prestation d’une personne dont c’est le métier, en l’occurrence, l’agent immobilier !

Ce dernier, en agissant comme intermédiaire, reste objectif lors d’une vente et fera tout pour mener celle-ci à bien sans se froisser des éventuelles remarques négatives d’un potentiel acheteur.

Le coaching est une réalité et répond à une certaine demande. Le consommateur doit simplement être bien informé des limites de cette mission. Et quoi qu’il en soit, la valeur ajoutée de l’agent immobilier est et restera indéniable.

En tant que membre Federia et/ou participant au Congrès 2017, bénéficiez du contrat type – disponible dans l’Espace Membre du site (ou sur simple demande à federia@federia.immo).



CoBAT

Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire

Les documents types ont été mis à jour par rapport à l’Ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT). Les modifications qui sont entrées en vigueur le 30 avril 2018 visent les renseignements urbanistiques. La plupart des autres dispositions de l’Ordonnance susceptibles de modifier les contrats n’entreront en vigueur que dans un an.

ATTENTION ! Pour les agents immobiliers actifs à Bruxelles : certaines dispositions de l’Ordonnance entrées en vigueur, le 30 avril 2018, présentent des conséquences sur la phase préalable à la signature du contrat. En effet, le titulaire d’un droit réel ou son agent immobilier qui souhaite obtenir des renseignements urbanistiques auprès de la commune pour procéder **à la vente ou à la location de plus de 9 ans** doit désormais réaliser une formalité supplémentaire : **produire un descriptif sommaire daté et signé du bien concerné**, tel qu’il existe dans les faits au moment de la demande (art. 276/1 CoBAT). Le contenu de ce descriptif sommaire est détaillé dans l’Arrêté du Gouvernement bruxellois du 29 mars 2018 (MB 23/04/2018).

Vous êtes plusieurs agents immobiliers à nous avoir contactés au sujet de la **problématique liée à la délivrance des renseignements urbanistiques par certaines communes en Région de Bruxelles-Capitale**.

L’arrêté du Gouvernement du 29 mars 2018 précise la notion de “descriptif sommaire” tel que repris à l’article 275 § 2 du Code Bruxellois d’aménagement du territoire.

Certaines communes exigent d’autres informations supplémentaires à ce “descriptif sommaire” telles que des plans à l’échelle avec portes et fenêtres, hauteur sous plafond, description des châssis et de la toiture,...

Federia, en sa qualité de Fédération représentant les agents immobiliers francophones de Belgique, est bien évidemment fortement touchée par cette problématique et compte bien **mener les actions qui s’imposent pour aider au mieux les professionnels de l’immobilier !**

Dès lors, si vous rencontrez des difficultés au sujet de la délivrance des renseignements urbanistiques en Région de Bruxelles-Capitale, **merci de nous faire part de votre retour sur le sujet** (via federia@federia.immo). Nous pourrions ainsi nous appuyer sur vos témoignages pour les actions que nous allons entreprendre.



Buildimo / Buildimax

L'assurance sur mesure
pour immeuble
à appartements.

Plus d'info sur www.axa.be

Mieux protéger votre immeuble



DEPUIS 5 ANS

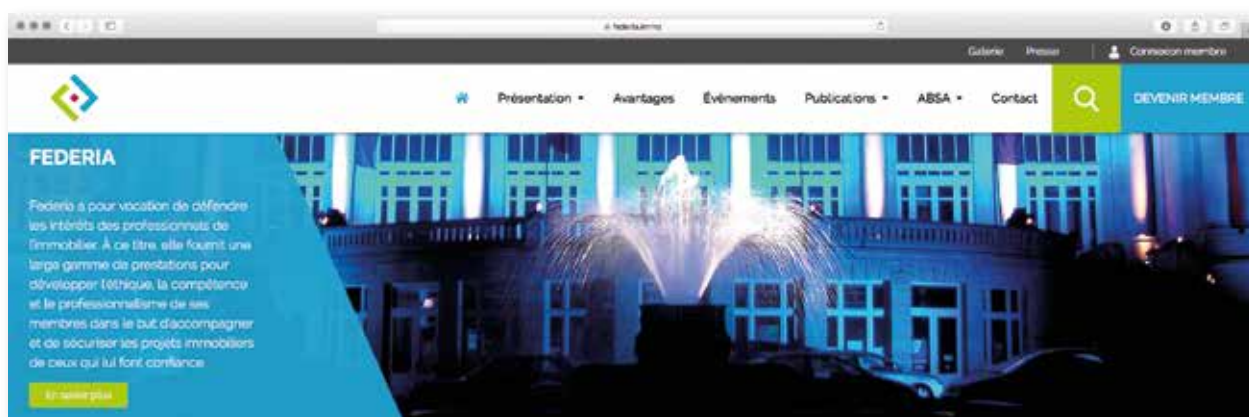
meilleure
assurance
pour
copropriétés*

* buildimo/buildimax: Trophée Decavi de l'Assurance Non Vie 2018 dans la catégorie incendie copropriétaires publié le 25 avril 2018 sur www.decavi.be

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 : Place du Trône 1, 1000 Bruxelles (Belgique) www.axa.be • Tél. : 02 678 61 11 • Fax : 02 678 93 40 • N° BCE: TVA BE 0404.483.367 RPM Bruxelles

Federia.immo... un tout nouveau site !



Notre nouveau site Internet a vu le jour (l'adresse reste la même) : www.federia.immo.

Celui-ci a été intégralement repensé et se veut plus ergonomique, pratique, simple et facile d'utilisation. La partie Espace Membre est également plus fonctionnelle et enrichie.



Dans l'Espace Membre, les membres auront désormais accès à :

- Leurs données
- La possibilité de modifier leur mot de passe
- Leur historique de participation aux événements Federia (*à partir de maintenant*)
- Leurs avantages en tant que Membre ainsi que l'ensemble des documents types mis à jour.

Nous vous souhaitons une excellente découverte du site ! Si vous rencontrez l'une ou l'autre difficulté de connexion, n'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires via federia@federia.immo.

Nouvelle application ImmoTransit.be

Depuis quelque temps, ImmoTransit.be a lancé son application mobile et celle-ci rencontre un véritable succès !

En plus d'être simple et facile d'utilisation, cette application présente une réelle plus-value pour la présentation des biens mis en vente ou en location.

Envie de découvrir l'application ? N'hésitez pas à la télécharger via votre App / Play Store.

Bon à savoir

La fréquentation du site a triplé depuis fin 2017 ! Pour ceux qui collaborent avec ImmoTransit, vous avez certainement dû le ressentir grâce au nombre de retours que vous recevez... l'augmentation de ces "leads" est proportionnelle à ces bons résultats de fréquentation.

Vous n'êtes pas encore présents sur ImmoTransit.be ? Qu'attendez-vous ?! Nous devons nous mobiliser pour l'unique site entièrement réservé aux agents immobiliers. N'hésitez pas à nous envoyer un mail à federia@federia.immo à ce sujet et les commerciaux de Immotransit se feront un plaisir de vous recontacter.

Réforme TVA - locations immobilières professionnelles

Federia suit l'actualité et les grands projets prévus dans les prochains mois. A ce titre, le projet de loi vient d'être publié. Il s'agit de la plus grande réforme des règles TVA opérée au cours de ces dernières décennies. L'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2019.

Conformément à la directive TVA européenne, la location d'un bien immobilier reste en principe exemptée de TVA (par exemple : location d'un terrain, d'un espace de bureau, d'un bâtiment industriel, etc). A partir du 1^{er} janvier prochain, pour ces locations de biens immobiliers utilisés à titre professionnel, une perception de TVA optionnelle pourra néanmoins être appliquée sous certaines conditions et sera uniquement d'application pour les nouvelles constructions ou les rénovations importantes de bâtiments existants.

Sources : <https://vanoverveldt.belgium.be> / <https://finances.belgium.be>

ImmoTransit.be



Adhérez à
la RÉVOLUTION
immobilière

VOTRE portail, **VOTRE** ASBL

Pour tous renseignements : paola@immotransit.be - 0489 66 78 88

ImmoTransit.be 

Le site partenaire de la fédération des agences immobilières francophones

Événements Federia – attestations IPI

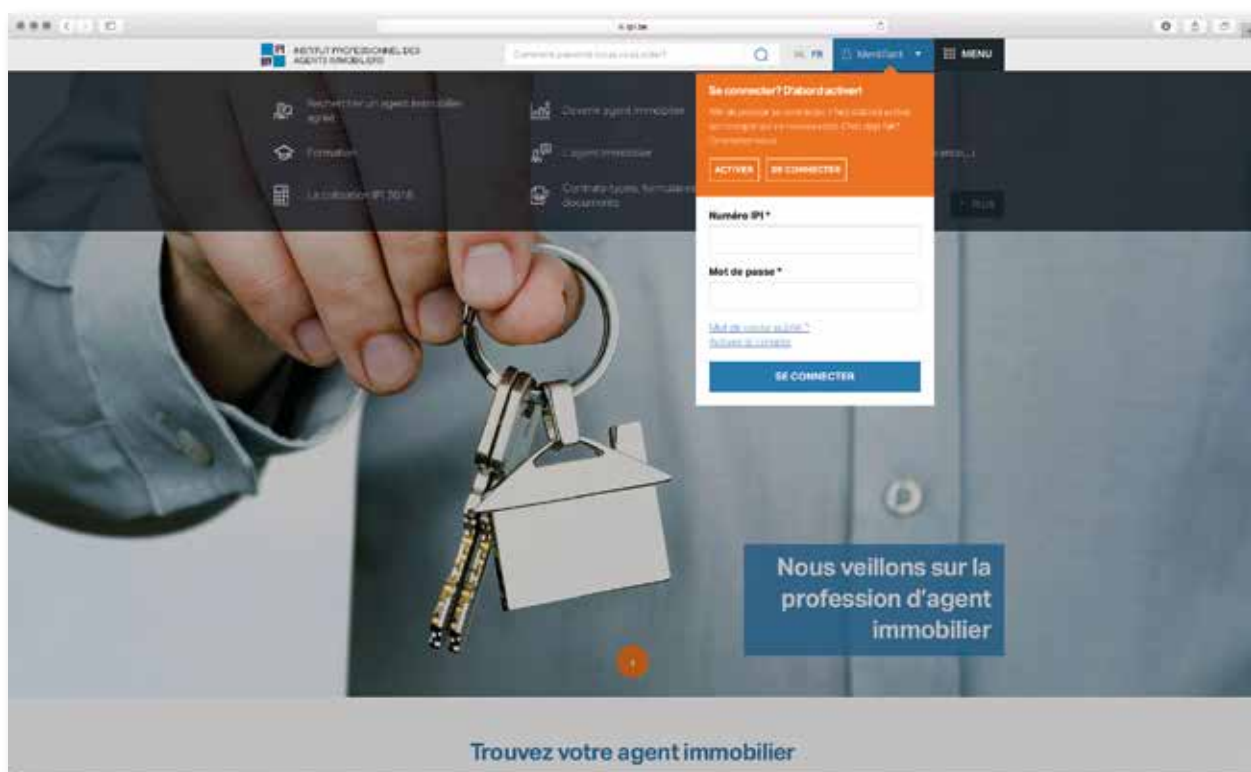
Le saviez-vous ?

Les événements Federia étant agréés par l'IPI, votre participation aux différents événements organisés par Federia, vous donne droit à des heures de formation IPI.

- Les **Déjeuners de l'Immobilier** et les **Tables Rondes de l'ABSA** valent pour 2 heures.
- Le **Congrès 2018** vaudra quant à lui pour **4 heures**.

Et qu'en est-il de vos attestations de participation ?

Vous êtes nombreux à nous contacter pour obtenir votre attestation de participation aux différents événements Federia. Sachez que Federia ne délivre plus d'attestation mais valide bien votre participation auprès de l'IPI. Vous pouvez retrouver vos attestations de participation dans votre Tableau de bord sur le site de l'IPI.



Comment faire ?

- Rendez-vous sur le site www.ipi.be et connectez-vous à votre Espace Personnel via "Identifiant".
- Vous aurez ensuite accès à votre Tableau de bord.
- Il vous suffit de cliquer sur "Formations".
- Vous aurez ainsi accès à l'aperçu des formations suivies.



Photos HDR



Métré



Plan 2D



Vidéo

Et toutes les solutions utiles à la vente immobilière

LE MÉTIER
D'AGENT IMMOBILIER ÉVOLUE...

**SEREZ-VOUS
TOUJOURS LÀ
DANS 5 ANS?**

servisco,
l'outil indispensable
des agences qui durent


APD
225€
/BIEN

04 277 05 05 | info@servisco.be

flexvision  
business booster

LE SPÉCIALISTE DU MARKETING IMMOBILIER



Nous valorisons
vos services



Nous augmentons
votre influence locale



Nous générons
des **prospects immobiliers**
via l'inbound marketing



Site immobilier
Référencement immobilier



8 années d'existence
auprès des meilleurs



Marketing papier
Marketing digital
Mass Média
Emailing

04 264 09 87 | immo@flexvision.be

Nouvelle rubrique de petites annonces



Les petites annonces sont destinées aux agents immobiliers membres de Federia et aux étudiants en matières immobilières. Cette rubrique est uniquement prévue pour faire part d'opportunités professionnelles telles que des propositions de services et des recherches de collaborateurs ou de stagiaires, des cessions d'affaires ou de clientèle, des recherches d'association, des partages d'expérience, ou d'autres communications professionnelles sans caractère de publicité commerciale. Elle n'est donc pas prévue pour présenter des biens immobiliers pour compte de clients.



Gestimass est à la **recherche de portefeuille en syndic et gestion patrimoniale** sur Bruxelles et Brabant Wallon.

Plus d'infos :

philippe.pierson@gestimass.be

Cap Sud Uccle engage !

Si vous avez l'expérience de l'immobilier, la détermination de bien finaliser les dossiers, l'esprit d'équipe et pour couronner le tout, vous êtes un très bon vendeur... Alors, ce job est pour vous !

En effet, Cap Sud engage des agents immobiliers agréés IPI motivés qui aiment le métier, ont la patience avec la clientèle et le sourire.

Cap Sud vous offre une bonne rémunération, des clients en attente, une stabilité d'emploi, un bon esprit d'équipe, des challenges et de la bonne humeur au quotidien.

Pour plus d'infos :

Merci de prendre contact par mail : nathalie.ouziel@cap-sud.com
ou par téléphone : 0475/34.75.34.



Aud-Immo

est à la recherche de collaboration ou de rachat de portefeuilles comprenant des petites copropriétés (de 18 lots maximum et si possible sans concierge) sur les communes de Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert, Watermael-Boitsfort, Ixelles, Etterbeek ou encore Schaerbeek.

Si vous êtes syndic et que vous ne souhaitez pas garder la gestion de telles copropriétés, n'hésitez pas à prendre contact.

Plus d'infos :

info@audimmo.be



À la recherche d'un stage syndic pour une période de 6 mois à mi-temps (au-moins) en région liégeoise et dans le milieu judiciaire (pour prise de connaissance).

Jeune dame avec connaissance de base en syndic, bon contact relationnel, permis B et possédant une voiture.

Plus d'infos :

alda.tognana@outlook.be

La fibre optique pour la Belgique

Proximus remplace son réseau par la fibre optique jusqu' dans l'habitation.

Cette technologie du futur sera également employée dans les nouveaux bâtiments.

La fibre optique jusqu' dans l'habitation signifie une connexion internet ultrarapide, une bande passante toujours suffisante quel que soit le nombre d'appareils connectés, ainsi qu'une plus-value pour l'immeuble, sans frais supplémentaires.

Le déploiement de la fibre a déjà commencé à **Gand, Anvers, Bruxelles, Charleroi, Mons, Liège, Hasselt ...**

Nous vous contacterons dès que vos bâtiments seront également reliés à notre réseau fibre.

proximus.be/fibre



Nouveaux avantages Federia

Skydoo



► Skydoo, leader européen dans le domaine des solutions informatiques managées, met son savoir-faire à la disposition des membres Federia pour les accompagner dans leur politique informatique :

- Sécurité et sauvegarde informatique
- Site Web, MFP
- Accès à distance
- Solution d'archivage,...

► Les membres Federia bénéficient de 20% de réduction sur l'entièreté des solutions.

Sodexo



Optez pour Sodexo et choisissez un partenaire fiable, des produits performants et un service premium pour vous et vos collaborateurs.

Découvrez l'ensemble des solutions sur :
www.sodexo.be

N'attendez plus ! Devenez membre !

LA GESTION ET LE SYNDIC SANS CONTRAINTE

100% full web 😊

- ✓ GESTION LOCATIVE *pour les régisseurs et gestions propres*
- ✓ SYNDIC
- ✓ GESTION DE COURTE DURÉE (BNB)



Belles Demeures, le nouveau site dédié à vos biens de luxe

Valorisez au mieux vos biens de prestige auprès d'une clientèle à fort pouvoir d'achat partout en Belgique, France et dans le reste du monde.

Déjà près de 3 000 biens de plus d'1 million d'euros en Belgique !

BELLES DEMEURES

Finest properties only.



**DÉSORMAIS
EN BELGIQUE**

Vos rêves ont une adresse.

WWW.BELLESDEMEURES.BE

N

NORALSY

ANDY 4G

Le parlophone vidéo sans fil en technologie 4G



Le téléphone,
le parlophone idéal



Les plus

Recevez la vidéo de votre visiteur sur tous vos smartphones & tablettes

- Le réseau téléphonique audio en secours
- Jusqu'à 5 fois moins cher qu'un système filaire
- Installation en seulement quelques heures
- Pas de combiné dans les logements
- Pas de câblage vers les logements
- Pas de maintenance nécessaire
- Une application 100% évolutive pour toujours + d'innovation**



SECURITE
Pierre Clabots sa/nv

DISTRIBUTEUR EN BELGIQUE
DE LA GAMME PRODUITS ET DU CONCEPT NORALSY

Avenue Van Volxem 61-63 - 1190 Bruxelles

Tél. 02/346.02.70

sales@pierreclabots.be



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 55

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2018



dans ce numéro:

Qui peut être commissaire aux comptes de copropriété ?	1
RGIE	2
Assurance incendie-dégâts des eaux de la copropriété.....	3

QUI PEUT ÊTRE COMMISSAIRE AUX COMPTES DE COPROPRIÉTÉ ?

LA RÉPONSE EST SIMPLE : N'IMPORTE QUI !

La loi de 2010 prévoit que le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou non. Sans plus. Certains estiment alors, que s'il faut faire appel à un commissaire aux comptes non copropriétaire, cela doit être un expert comptable. Qu'en est-il ? La fonction de commissaires aux comptes est-elle réservée au seul professionnel du chiffre ?

L'IPI a toujours affirmé que ce n'est pas le cas. La jurisprudence le confirme. Un jugement du Juge de Paix d'Uccle du 4 novembre 2016 rappelle que « Si le législateur avait voulu réserver la fonction de commissaire aux comptes à des réviseurs d'entreprise et/ou à des comptables il est clair qu'il l'aurait précisé à l'article 577-8/2 C.C., ce qu'il n'a pas fait. La Cour Constitutionnelle, dans son arrêt du 15/12/2011 a d'ailleurs rejeté le recours introduit par l'Institut des réviseurs d'entreprises et autres contre cet article »

Les choses semblent claires. Malgré cela, l'Institut des Experts-comptables et des Conseils Fiscaux (IEC) attaque en justice un ancien syndic professionnel qui s'est reconverti en commissaire aux comptes en copropriété, pour exercice illégal de la profession d'expert-comptable. Dans cette affaire, le tribunal de première instance de Bruxelles va rendre un jugement important le 29/03/2018. Le Tribunal confirme que: « Il ressort de la ratio legis que les copropriétaires doivent pouvoir faire appel, de la manière la plus large, aux personnes qui leur paraissent les plus compétentes en fonction de la mission confiée par le Règlement de copropriété. En outre, l'ouverture du « marché » des commissaires aux comptes tiers à la copropriété ne peut que rejoindre le souci d'alléger les coûts en favorisant une large mise en concurrence. Dans ce même souci, le législateur a dérogé partiellement, en matière de copropriété, à d'autres monopoles, comme celui du notaire. Enfin, le Tribunal relève, incidemment, que si les documents de la comptabilité des copropriétés sont bien des documents comptables qui doivent légalement, revêtir certaines formes, il s'agit très souvent d'une comptabilité simplifiée, et plus accessible au commun des mortels. » Pour le Tribunal : « Il faut donc conclure que le choix d'un commissaire aux comptes non copropriétaire ne peut être limité aux experts-comptables ou réviseurs, ce qui reviendrait de facto à étendre leur monopole à des questions, bien que dévolues par le règlement de copropriété au commissaire aux comptes, qui ne relèvent pas de leur expertise ou de ce monopole. ».

En marge de la question qui nous préoccupe, le juge a aussi abordé la question de l'expert judiciaire dans le cadre de la comptabilité de copropriété. Il confirme aussi que : « Dès lors qu'une personne extérieure au monopole invoqué peut être commissaire aux comptes d'une copropriété, il serait parfaitement illogique de s'opposer à ce qu'elle soit désignée comme expert judiciaire dans un cadre similaire, faisant appel aux mêmes compétences ». L'IEC, à ce jour, n'a pas fait appel de ce jugement.

suite p4



RGIE :

Règlement Général pour les Installations Électriques.

Depuis le 1^{er} octobre 1981, toute nouvelle installation électrique domestique- nous nous limiterons à celle-ci puisqu'elle seule nous concerne- doit satisfaire aux consignes de sécurité du RGIE.

Les prescriptions de sécurité auxquelles doivent satisfaire les installations électriques domestiques, l'adaptation de ces prescriptions, soit pour en améliorer le contenu, soit pour l'adapter à l'évolution technologique du matériel électrique est une compétence du ministre ayant l'énergie dans ses attributions.

Ce RGIE a été rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Pour garantir dans le temps cette sécurité, le RGIE a imposé un contrôle des installations électriques domestiques, par un organisme agréé, tous les 25 ans.

DÉFINITIONS

Installation électrique domestique, soit une installation composée d'une ou plusieurs unités d'habitation, soit une unité de travail domestique, soit des parties communes d'un ensemble résidentiel et qui appartiennent à une seule et même personne physique ou morale, ou à un ensemble de copropriétaires, soit un moyen de production d'énergie électrique qui desservent les mêmes unités.

Toute autre installation est réputée non-domestique.

Unité d'habitation : on entend par là une maison, un appartement, un local ou un ensemble de locaux servant d'habitation à une ou plusieurs personnes vivant en famille ou en communauté.

Unité de travail domestique : le ou les locaux qui ne sont pas compris dans une unité d'habitation, qui sont réservés à l'exécution de travail ne tombant pas sous l'application de l'article

28 du Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) et qui ne sont pas classés parmi les établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Ensemble résidentiel : ensemble d'unités d'habitation, éventuellement d'unités de travail domestique, appartenant à une ou plusieurs personnes physiques ou morales, éventuellement en copropriété, et de locaux communs appartenant en copropriété aux propriétaires d'unités d'habitation ou de travail domestiques.

Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Installations électriques non-domestiques : par essence même, ces installations comme des bureaux, des magasins, tombent, elles, sous la coupe du RGPT.

QUAND Y A-T-IL LIEU DE CONTRÔLER ?

Pour la visite de contrôle périodique, l'organisme de contrôle vérifie que l'installation électrique satisfait bien aux prescriptions générales imposées par le RGIE art. 271 :

Périodicité :

- Tous les 25 ans pour les installations domestiques
- Tous les 13 mois pour les installations foraines
- Tous les 5 ans pour les autres installations

Les infractions constatées au cours de la visite de contrôle doivent être résolues le plus rapidement possible.

Les mesures nécessaires doivent être prises entre-temps, afin que l'installation en infraction (si elle est maintenue en service) ne constitue pas un danger pour les personnes ou les biens.

La vérification de la disparition des infractions au terme d'un an prenant cours le jour de la visite est effectuée par le même organisme de contrôle que celui qui a réalisé la visite de contrôle.

QUELS SONT LES DIFFÉRENTS CONTRÔLES IMPOSES PAR LE RGIE ?

- Avant raccordement d'une nouvelle installation (art. 270)
- Lors de modifications ou extensions importantes d'une installation existante (art.270)
- Lors de toute demande de renforcement de la puissance de raccordement (art. 276) et dispositions dérogatoires (art. 278)
- Lors de la vente d'une unité d'habitation (art. 276bis) et dispositions dérogatoires (art. 278). Cette obligation ne concerne que les



anciennes installations domestiques qui n'ont pas fait l'objet d'un examen de conformité complet, après le 1^{er} octobre 1981.

- Après 25 ans de mise en service (art. 271) et dispositions transitoire (art. 271bis)

QUELS SONT LES DOCUMENTS A METTRE A DISPOSITION DE L'ORGANISME AGRÉÉ ?

Le schéma unifilaire de l'installation électrique

Le schéma de position des éléments de l'installation électrique

Le code EAN (18 chiffres) figurant sur les factures du fournisseur ♦

ASSURANCE INCENDIE-DÉGÂTS DES EAUX DE LA COPROPRIÉTÉ.

“Comment faire en cas de sinistre ?”

Le déroulement complet du règlement d'un sinistre dépend de plusieurs choses : contenu des statuts, contenu de la police d'assurance et attribution de la responsabilité du sinistre. Il est donc impossible de donner une fois pour toutes des instructions complètes et immuables en cas de survenance d'un sinistre. Cet article n'a aucune autre ambition que d'exposer des règles générales à peu près toutes susceptibles de subir des exceptions en fonction de circonstances exceptionnelles. Une règle générale absolue subsiste toutefois : si le contrat d'assurance est pris au nom de la copropriété, le syndic doit être tenu informé des sinistres survenus et lui seul peut introduire une déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance ou chez le courtier. Pour tout le reste, il faut garder à l'esprit que tout ce qui suit commence par « *En règle générale...* » ou par « *sauf exception...* ». Avant d'agir, interrogez donc toujours votre syndic.

Les statuts des copropriétés prévoient une assurance commune à tous les propriétaires. L'assurance couvre tout l'immobilier, qu'il soit commun ou privatif. Il est donc, sauf exception, inutile pour un copropriétaire de souscrire à son nom une assurance du même type. Rappelons que cette assurance couvre le contenant mais pas le contenu (si l'on désire faire assurer ses meubles, il faut souscrire une police séparée).

Comme la police d'assurance est prise au nom de la copropriété, c'est le syndic qui gère le contact entre le propriétaire et la compagnie d'assurance et/ou le courtier. Le règlement d'un sinistre, depuis sa constatation jusqu'à son aboutissement, se déroule en plusieurs étapes mais toujours sous le contrôle du syndic.

Étape 1 Un occupant (propriétaire ou locataire) a subi un sinistre que ce soit un incendie dans sa cuisine ou de l'humidité dans son mur ou encore une vitre cassée, etc. Le propriétaire de l'appartement en informe le syndic dans les plus brefs délais en expliquant les circonstances et la date du sinistre et en lui faisant si possible parvenir des photos.

Étape 2 Le syndic signale le sinistre au courtier en assurances et vérifie avec ce dernier si le type de sinistre est couvert par l'assurance. Tous les contrats ne couvrent pas les mêmes

choses. Pour ne donner qu'un exemple, certains contrats excluent les infiltrations par les balcons, d'autres pas. Il est donc important, avant de signaler un sinistre à l'assurance, de s'assurer que sa cause est bien couverte. Il faut en effet éviter les déclarations inutiles : même si pour finir l'assurance n'intervient pas, cela ajoute une ligne à la sinistralité du bâtiment et trop de lignes aboutissent inévitablement à la multiplication de la franchise voire à la résiliation de l'assurance.

Étape 3 Si l'origine du sinistre est inconnue, on fait appel à un expert – aux frais de l'assurance mais après accord de celle-ci – qui en découvre l'origine. Il faut noter que si la cause n'est pas couverte par l'assurance, la recherche ne le sera pas non plus.

Étape 4 L'origine du sinistre définit en règle générale le responsable de celui-ci. Ce responsable, le « gardien de la chose », peut être la copropriété (si l'origine se trouve dans les communs), un copropriétaire ou un locataire. Dans ce dernier cas, c'est l'assurance du locataire qui couvrira les dégâts. Certaines responsabilités sont évidentes telles une baignoire qui a débordé, une friteuse qui a pris feu, etc. mais c'est parfois beaucoup plus difficile à définir.

Étape 5 Pour ses lots privatifs, c'est le propriétaire et non le





absa
Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



QUI PEUT ÊTRE COMMISSAIRE AUX COMPTES DE COPROPRIÉTÉ ? *suite de la page 1*

Nous pouvons donc affirmer que n'importe qui peut être commissaire aux comptes tant qu'il répond aux obligations et aux compétences déterminées dans le règlement général de copropriété.

La nouvelle législation sur la copropriété va-t-elle changer les choses ? (Loi qui n'est pas encore votée au moment où ces lignes sont écrites) La réponse est non. Aucune proposition dans ce sens. La seule précision prévue dans le projet est que

l'assemblée générale peut nommer un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes. L'article 557-8/2 sera donc libellé comme suit : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et les obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. » Cette nouvelle disposition devrait entrer en vigueur le 01/01/2019. ♦

ASSURANCE INCENDIE-DÉGÂTS DES EAUX DE LA COPROPRIÉTÉ *suite de la page 3*

syndic qui fait établir un devis (un seul suffit) de réparation, le syndic fait quant à lui établir le devis pour les parties communes s'il y a lieu. Les devis couvrent les travaux de démolition nécessaires à la réparation, puis ceux de remise en état des décors. Ils sont envoyés à l'assureur pour accord. La réparation de la cause proprement dite n'est généralement pas remboursée (remplacement du tuyau troué, réfection des carrelages non étanches de la douche, etc.) mais là encore il faudra vérifier les termes de la police d'assurance. Si la cause est une cause permanente (tuyau qui fuit) la réparation doit être effectuée immédiatement mais toutes les pièces remplacées doivent impérativement être conservées jusqu'à la visite de l'expert. Il faut également prendre des photos durant la réparation, qui montrent clairement l'origine du problème et ce qu'il a fallu casser pour y parvenir. Il ne faut en aucun cas commencer les autres travaux avant le passage de l'expert ou l'accord de la compagnie.

Étape 6 Dans presque tous les cas, la compagnie d'assurance mandate un expert qui vérifie si le montant des devis n'est pas exagéré. Si deux ou plusieurs assurances sont impliquées (p.e. voisin, locataire du voisin et copropriété) les experts des compagnies impliquées se réunissent sur place et se mettent d'accord sur la responsabilité. Accorder leurs agendas peut malheureusement prendre beaucoup de temps malgré tous les efforts du syndic.

Étape 7 Les experts rentrent leur rapport et les compagnies d'assurance en font ce qu'elles veulent (l'accepter, le refuser, l'amender) et proposent un montant d'indemnisation.

Étape 8 le syndic transmet cette proposition aux propriétaires concernés et ces derniers marquent ou non leur accord. S'ils

sont d'accord, l'assurance verse les sommes sur le compte de l'ACP et le syndic crédite le propriétaire.

Étape 9 C'est sur le compte de la copropriété que l'indemnisation est versée, ce qui est normal, puisque c'est la copropriété qui est assurée. Le syndic établit le décompte final.

Tout remboursement de sinistre – ou presque – est amputé d'une franchise, c'est-à-dire d'une somme forfaitaire que l'assurance ne rembourse pas. C'est le responsable (gardien de la chose) qui subit la franchise. Il arrive que cette franchise (256,-€ en 2018) soit multipliée par 5 ou par 10 en raison du passé du bâtiment. L'auteur de l'article considère -mais cela n'engage que lui - que seule la franchise légale est à mettre à la charge du responsable, le reste étant à la charge de la copropriété puisque le surcoût est la conséquence d'une sinistralité commune trop importante. Il est toutefois préférable de faire voter cette disposition par une assemblée générale. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association
Belge des Syndics et Administrateurs de
Biens

Editeur responsable J. CARLIER
Rédacteur en chef J. CARLIER
Rédaction

Y. VAN ERMEN
J. CARLIER
M. TTHON

Mise en page:

Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be
crédit photo: Fotolia
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:
Par courrier:

ABSA
Rue de Rodeuhaie 1
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic
pour plus de renseignements sur notre
asbl.





créateur d'espaces hall d'entrée

FABRICATION FRANÇAISE 

PORTES D'ENTRÉE D'IMMEUBLES

PORTES SECONDAIRES

BOÎTES AUX LETTRES

5 GAMMES de portes de hall d'entrée



Gamme
Sécurité Renforcée
Sérénité antivandale & antieffraction



Gamme Décor
Créativité, design & robustesse



Gamme Résidence
Finesse, clarté & sécurité



Gamme Cib'Isol
Performance thermique



Gamme Cib'AEV
Etanchéité Air Eau Vent



Accessibilité : Motorisation possible sur l'ensemble des gammes



Démarrage sur les chapeaux de roues pour les formations du premier semestre 2018



La fin des vacances d'été est propice aux bilans de tous bords et le CEFIM, votre centre de formation continue, ne déroge pas à la règle ! D'autant que nous dressons un bilan particulièrement positif pour ce premier semestre 2018 tant nos dispositifs de formations ont le vent en poupe. Vous êtes, professionnels de l'immobilier, de plus en plus nombreux à vous impliquer dans les formations proposées, preuve en est que vous investissez dans vos compétences en vous inscrivant aux nombreuses séances proposées en Wallonie et à Bruxelles.

Coup de projecteur sur le 1^{er} semestre :

► **Midis de la copropriété** : vous avez été plus de 900 syndics à suivre nos séances en Wallonie et à Bruxelles ! Les 3 thématiques ayant rencontré le plus de succès sont :

- Le processus de gestion des travaux par le syndic
- La protection des données sous l'angle des A.C.P.
- La nouvelle loi sur la copropriété

► **Formations pour le compte de l'IPI** : vous êtes nombreux (1.840 inscriptions) à suivre assidûment les formations IPI mais encore trop peu à signaler votre absence en cas d'empêchement... Nous comptons sur vous pour le second semestre ! Les 3 thématiques ayant rencontré le plus de succès sont :

- Expertise immobilière niveaux 1 & 2
- État des lieux d'entrée et de sortie et valorisation des dégâts locatifs
- RGPD et protection des données pour le secteur immobilier

► **Formations pour le compte du fs323** : 945 inscriptions, le programme ne cesse de s'étoffer pour proposer aux employés du secteur des formations toujours plus attrayantes ! Le second semestre réserve quelques nouveautés, restez attentifs. Les 3 thématiques ayant rencontré le plus de succès sont :

- Le CoDT
- Comment obtenir des missions de vente
- MBTI

Avec plus de 270 formations réunissant quelques 3.658 inscriptions, le succès est au rendez-vous ! L'équipe du CEFIM vous remercie encore pour votre confiance. Pour rappel, le CEFIM est un outil de formation à votre disposition. Nous sommes joignables à tout moment pour recueillir vos observations et autres suggestions de formation. En outre, l'ensemble de notre programme de formation est accessible en ligne (www.cefim.immo) et transposable pour vos formations sur mesure.

CEFiM

Centre d'étude et de formations immobilières



info@cefim.be
www.cefim.immo

Découvrez le Martin's All Suites

Le Martin's All Suites, apart-hôtel situé dans un complexe unique en son genre, vous propose une offre d'hébergement parfaitement conçue pour les séjours de moyenne et longue durée. Des suites et appartements tout confort et une gamme unique de services hôteliers en font le nouveau lieu incontournable pour séjourner au



coeur de Louvain-la-Neuve. L'accès à l'espace coworking AgOra et au Martins City Spa - Fitness & Wellness sont des services inclus à l'offre long séjour du Martin's All Suites.

www.martinsagora.com



Souhaitez-vous visiter le Martin's All Suites LLN ?

Contactez nos conseillers au 02 655 03 88
ou par e-mail vp@martinshotels.com

**MARTIN'S
ALL SUITES**
★★★★
LOUVAIN-LA-NEUVE • BELGIUM

Martin's All Suites - Rue de l'Hocaille 3 - 1348 Louvain-la-Neuve

Questions pour Madame la Ministre Valérie de Bue

Le Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en Wallonie a été publié au Moniteur belge du 28 mars 2018. L'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} septembre 2018. A ce sujet, Federia a souhaité poser quelques questions à Madame la Ministre Valérie De Bue, Ministre des Pouvoirs Locaux, du Logement et des Infrastructures Sportives en Région Wallonne.

QUESTIONS :

Madame la Ministre, pourriez-vous tout d'abord nous présenter vos attributions et nous préciser quel est le lien avec la profession des agents immobiliers ?

En ma qualité de Ministre du Logement, je suis amenée à traiter de sujets qui sont en lien avec la profession d'agent immobilier. Je pense principalement au bail d'habitation. A mon initiative, le Parlement wallon a en effet adopté en mars dernier le décret relatif au bail d'habitation. Ce décret apporte toute une série de nouveautés sur lesquelles j'aurai l'occasion de revenir.

Par ailleurs, ce décret habilite le Gouvernement à arrêter une grille indicative des loyers à laquelle pourront recourir les parties. Cette grille sera élaborée à partir de relevés statistiques précis et représentatifs sur l'ensemble du marché locatif wallon. L'objectif est de fournir un instrument qui aidera tant les locataires que les bailleurs dans leur transaction, tout en évitant de leur imposer une énième contrainte. Cette grille devrait être disponible d'ici à la fin de l'année.

Les agents immobiliers jouent un rôle d'intermédiaires entre les locataires et les bailleurs. Dans ce cadre, ils peuvent également être amenés à conseiller les bailleurs lorsqu'il s'agit de fixer le montant du loyer demandé. La grille indicative pourra donc leur servir dans l'exercice de leur mission.

D'autres grands projets ou lignes de votre politique qui touchent la profession des agents immobiliers ?

Oui, sur proposition du Ministre de l'Energie Jean-Luc Crucke et moi-même, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture au mois de juillet une réforme des primes à l'énergie et à la rénovation de logements. Cette réforme vise à simplifier le système, en introduisant notamment un guichet unique (l'auditeur), à affecter de manière optimale les deniers publics et à atteindre les objectifs énergétiques fixés par l'Europe tout en renforçant la qualité des logements wallons. Dans le cadre de cette réforme, la possibilité pour les propriétaires-bailleurs de solliciter l'octroi d'une prime énergie ou à la rénovation d'un logement a également été réintroduite. Ceux-ci devront toutefois s'engager à respecter la grille indicative des loyers. Cette réforme devrait entrer en vigueur au début de l'année 2019 et aura donc également un impact pour les agents immobiliers.

En tant que Ministre du Logement en Région Wallonne, avez-vous quelques chiffres et tendances à communiquer sur l'évolution démographique pour actuellement et pour les années à venir ?

La Wallonie compte quelque 1.689.075 logements. Les derniers chiffres que j'ai en ma possession (Statbel) font état d'un besoin de 150.000 logements supplémentaires entre 2016 et 2026, soit environ 15.000 logements par an. Or, actuellement, la production annuelle est estimée à 12.278 logements par an.

Ces besoins en logement sont renforcés d'une part par le vieillissement de la population et d'autre part par le phénomène dit de "décohabitation". La population des plus de 75 ans ne cesse en effet de croître, avec une augmentation évaluée, entre 1995 et 2030, à 75%. Cette réalité nous pousse à accélérer la réflexion sur l'adaptabilité des logements. Anticiper l'adaptation d'un logement permet, le jour venu, d'éviter des frais souvent élevés d'aménagement de l'habitation.



Quant à la décohabitation, d'après les estimations connues à ce jour, le nombre d'isolés augmenterait de 23% entre 2015 et 2030. C'est pourquoi il est indispensable de ne pas négliger non plus les constructions de petits logements, comprenant une ou deux chambres.

En ce qui concerne le nouveau Décret du bail d'habitation, pourriez-vous nous préciser les grands changements ?

Le décret bail instaure de nouvelles règles plus claires, tant pour les locataires que les propriétaires, avec régimes spécifiques en fonction des différentes situations existantes : location pour étudiants, colocation, location en tant que résidence principale...

Une des grandes nouveautés pour les étudiants sera la possibilité pour ceux-ci de mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 2 mois et le paiement d'une indemnité complémentaire équivalente à 3 mois de loyers. Des exceptions à l'indemnité sont prévues, notamment en cas d'abandon d'étude, de cession avec accord du bailleur ou de décès d'un parent.

La situation particulière des étudiants partant en Erasmus est également visée par le décret. Il leur sera désormais possible de sous-louer le bien, avec l'accord du bailleur, pendant la durée de leur séjour à l'étranger.

En ce qui concerne la colocation, nous introduisons l'obligation de conclure un "pacte" de colocation. Ce pacte devra notamment fixer la répartition du loyer entre les colocataires si celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail, la répartition des charges entre colocataires, l'inventaire des biens meubles et leur propriétaire, les modalités d'arrivée, de

départ et de remplacement d'un colocataire. Cela, afin d'éviter tout malentendu ou problème à la fois dans la gestion quotidienne, mais aussi en cas de départ de l'un ou l'autre locataire.

Pour les baux de résidence principale, nous avons harmonisé les délais de préavis afin d'améliorer la cohérence et la clarté. Le preneur devra désormais notifier son congé 3 mois à l'avance et le bailleur 6 mois à l'avance, à l'exception du cas d'un bail à courte durée, auquel il sera à présent possible de mettre fin anticipativement.

De manière générale, l'établissement du bail par écrit a été généralisé ainsi que les mentions minimales qu'il doit contenir.

Enfin, dorénavant, il est également clairement stipulé que la responsabilité du preneur en cas d'incendie doit être couverte par une assurance. Le preneur doit contracter cette assurance et apporter chaque année la preuve du paiement de la prime.

Plus personnellement, avez-vous déjà fait appel à un agent immobilier ?

Je n'ai jamais personnellement fait appel à un agent immobilier car l'occasion ne s'est jusqu'à présent jamais présentée.

Quelle image avez-vous d'un agent immobilier ? Et à quoi ressemblerait un agent immobilier dans 10 ans ?

Le rôle d'un agent immobilier est d'être un intermédiaire. Que ce soit entre un vendeur et un acheteur ou entre un bailleur et un locataire. A l'avenir, je pense que davantage de missions leur seront confiées. Leur rôle d'accompagnement mais aussi de conseiller sera, selon moi, de plus en plus sollicité. C'est pourquoi la formation continue des agents immobiliers est essentielle. La qualité du service et l'aspect humain sont quelque chose de très recherché dans la société actuelle et j'ai l'impression que ce phénomène s'amplifiera encore davantage dans les années à venir. Le métier a donc encore de belles années devant lui !

Federia a collaboré avec le Cabinet de la Ministre du Logement et n'a pas manqué de faire part de ses remarques pour la rédaction des documents types. N'oubliez d'ailleurs pas que l'ensemble des documents types sont mis à la disposition des membres !

Compte de tiers

Une obligation légale dès ce 1^{er} août

Avec l'entrée en vigueur le 1^{er} août de l'obligation légale pour les agents immobiliers de disposer d'un compte de tiers, l'IPI, par la voix de l'Assesseur juridique suppléant de sa Chambre exécutive Pierre Huet, nous rappelle les bonnes pratiques en la matière.

Les mécanismes mis en place à dessein de protection des clients et des tiers sont précis et rigoureux. A l'instar des obligations qui pèsent sur les notaires et les avocats, ils sont de nature à garantir la probité que l'on est en droit d'attendre d'un agent immobilier. La distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers est définitivement établie.

Grâce à cette nouvelle loi, les règles sont claires pour l'agent immobilier. Elles donneront une meilleure image de la profession en sécurisant le consommateur. Par exemple, la loi stipule, et c'est bien normal, que les fonds doivent être transférés à l'ayant droit dans les plus brefs délais, sauf circonstances exceptionnelles, ou convention contraire pour ce qui concerne l'agent immobilier régisseur.

En outre, lorsque les fonds demeurent sur le compte de tiers plus de 4 mois, ils devront être versés sur un compte rubriqué. Après 2 ans suivant la clôture du dossier, ils seront versés à la Caisse des dépôts et consignations.

L'agent immobilier doit rendre publique les informations concernant son compte de tiers. Si le numéro de compte de tiers ne figure pas sur le papier à lettre ou sur les documents officiels de l'agent immobilier, il est désormais impératif de mentionner le numéro de compte, précédé de la mention 'compte de tiers' à chaque invitation de versement de fonds de tiers.

Compte de tiers et compte rubriqué

Il faut en outre distinguer le compte de tiers du compte rubriqué, dédié à un seul client ou à un seul dossier. Je n'aborde pas ici le compte bancaire d'une entité, par exemple une ACP, géré par un syndic.

Les agents immobiliers qui utilisent déjà des comptes de tiers ou rubriqués pour faire transiter des fonds ne leur appartenant pas sont en ordre avec la nouvelle loi pour autant que le compte de tiers soit ouvert dans une banque agréée par la Banque Nationale de Belgique et réponde aux conditions strictes de l'article 21/2 §3 : ne jamais pouvoir être en débit ; ne jamais pouvoir servir de sûreté ou permettre l'obtention d'un crédit ; exclure la compensation, fusion ou stipulation d'unicité avec un autre compte en banque, ou encore le netting.

Conséquences

L'entrée en vigueur de cette obligation légale ne changera rien au niveau disciplinaire puisqu'il s'agissait déjà d'une obligation déontologique. Les agents immobiliers qui ne se mettraient pas en ordre avec la nouvelle réglementation continuent de s'exposer à des poursuites disciplinaires devant la Chambre Exécutive de l'IPI, voire à des interdictions temporaires d'exercer dans les cas urgents.

Mais la loi du 21 décembre 2017 instaure désormais une série de règles qui engagent la responsabilité de l'agent immobilier devant les juridictions de l'Ordre judiciaire.

**Propos recueillis par
Claire Gilissen**

Responsable de la
communication pour
les francophones à l'IPI

IPI INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS
BIV BEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS



Au FS 323 nous rassemblons les bons ingrédients pour une carrière réussie.

Des formations, bien sûr, mais aussi des primes syndicales, des primes de fin d'année, la pension complémentaire, le coaching et accompagnement de carrière et le budget de formation individuel

Curieux de découvrir nos recettes ? Rendez-vous sur www.fs323.be



Comment le quotidien des syndics va-t-il être modifié par la nouvelle loi sur la copropriété ?

Chaque modification de la législation apporte son lot de changements et d'augmentations des responsabilités du syndic. Cet article aborde la question des statuts et de la tenue des assemblées générales. D'autres points seront abordés dans un article qui sera publié dans le prochain Federiamag.

Les statuts de l'association des copropriétaires

Il est maintenant prévu qu'un certain nombre de points repris dans le règlement de copropriété doit être transféré dans le règlement d'ordre intérieur (ROI). Cela implique que le ROI qui était auparavant facultatif devient obligatoire. Il devra donc reprendre, premièrement, le mode de convocation, de fonctionnement et des pouvoirs de l'assemblée générale. Deuxièmement, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission. Troisièmement, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le règlement d'ordre intérieur devra aussi reprendre la désignation du syndic désigné par les statuts et les compétences et obligations du commissaire aux comptes.

Vu que le ROI est un document sous seing privé, il pourra être modifié plus facilement et à moindre coût par le syndic. Ce dernier devra le modifier sur base des décisions de l'assemblée générale ou sur base de modifications futures de la loi sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Et donc, nous retrouvons dans le règlement de copropriété la description des droits et des obliga-

tions de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges

Oui mais quid des associations des copropriétaires qui ont mis leurs statuts en conformité suite à la loi de 2010 ?

Le législateur confirme dans un premier temps que la loi est impérative et que "les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur."

Au niveau des dispositions intermédiaires, deux concernent les statuts. En premier, les clauses pénales qui figurent au 1^{er} janvier 2019 dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets. En deuxième, les dispositions qui doivent transiter du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur mais qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété au 1^{er} janvier 2019 sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale

Plusieurs modifications à ce niveau dont deux très importantes : le principe "c'est celui qui paye, qui vote" et les modifications de majorités.

Le législateur a prévu que "lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges." En d'autres mots, les votes doivent être réalisés sur base des quotités de répartitions de charges.

RED

Real Estate Development

Un service triplement intéressant pour vos clients

Un partenariat avec **Luminus Real Estate Development**, c'est l'assurance de combler les besoins de vos clients grâce à un triple service :

- un **contrat de gaz**
- un **contrat d'électricité**
- un **service entretien chaudière**.

Faites la différence, contactez vite votre conseiller **Geoffrey Simon** pour plus d'informations sur un **partenariat avec Luminus RED** :

Par téléphone: **0498/94 83 69**

Par e-mail: **geoffrey.simon@edfluminus.be**





Cela a plusieurs implications. Premièrement, les associations partielles sans personnalité juridique n'ont plus de raison d'être et elles sont supprimées de la loi. Deuxièmement, le syndic devra être attentif aux quotités à appliquer lors des votes. Si par exemple, l'assemblée générale doit décider de travaux aux garages, c'est uniquement les quotités "garages", si elles existent, qui pourront voter. A noter que cela n'a aucune incidence sur le quorum de présences. Si par exemple, le quorum de présence est atteint pour débiter l'assemblée générale mais que je suis le seul à avoir des quotités "garages", je serai le seul à voter pour les travaux qui les concernent.

Les modifications aux majorités sont les suivantes :

- La majorité absolue (50%+1) reste le minimum à atteindre. A noter que doit être voté à cette majorité tous les travaux affectant les parties communes imposés par la loi (Par exemple : la mise en conformité des ascenseurs) et les travaux conservatoires et d'administration provisoire sous réserve des travaux pouvant être engagés par le syndic. La majorité absolue est requise maintenant en ce qui concerne la création et la composition d'un conseil de copropriété. Notons aussi que les membres du conseil de copropriété nommé par l'assemblée générale doivent l'être séparément pour un mandat d'un an renouvelable.
- La majorité de 3/4 est abaissée à 2/3. Sont donc votées au 2/3, les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ; les travaux aux parties communes (sauf exception voir ci-avant) ; le montant des marchés ; l'exécution de travaux aux parties privatives. Mais aussi, les missions ou délégations au conseil de copropriété.
- La majorité des 4/5 se voit compléter de deux nouveaux points. Pour le premier point, la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots. Pour le deuxième point, la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.
- Reste au niveau de l'unanimité que les modifications aux quotes-parts. Sans oublier que "lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire."

Mais attention, il existe un changement important par rapport à la manière d'appréhender l'unanimité. Lorsque l'unanimité nécessaire n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale devra être convoquée après un délai de trente jours au-moins. Lors de cette nouvelle assemblée générale, la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Soit à une majorité de 100% des copropriétaires présents ou représentés et plus à l'unanimité de tous les copropriétaires.



LE CONSEIL EN ASSURANCES DES AGENTS IMMOBILIERS

Marsh, Avenue Herrmann-Debroux 2, B-1160 Bruxelles

Tél 02/674 97 01 – stephane.herbauts@marsh.com – ipi@marsh.com

D'autres modifications aux assemblées générales sont aussi à épingler :

- Tout copropriétaire "peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au-moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale."
- Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
- La limitation du droit de vote s'applique "même comme mandant ou mandataire". Cette disposition vise à éviter de contourner les limites du droit de vote et donc il convient de tenir compte "tant des voix émises par un copropriétaire pour son propre compte que des voix émises par autrui pour lui et par lui pour autrui."

- La communication du procès-verbal de l'assemblée générale, le cas échéant, aux locataires est de la responsabilité des copropriétaires et plus du syndic. Le locataire doit recevoir le PV dans les 30 jours de la réception de celui-ci par le copropriétaire, donc maximum dans les 2 mois à partir de la date de l'assemblée générale. Le locataire a alors 2 mois pour agir en justice pour annuler ou réformer une décision. En conséquence, le délai de forclusion du locataire est de 4 mois à partir de la date de l'assemblée générale, soit le même délai que le copropriétaire.
- A noter aussi que la nouvelle loi a créé des dispositions permettant aux copropriétaires ou à des opérateurs de service d'utilité publique de réaliser, à titre privé, des travaux dans les parties communes. Ces travaux privatifs doivent être du domaine de l'énergie, de l'eau ou de la télécommunication. Le placement d'une borne électrique pour recharger des voitures est, par exemple, spécifiquement visé par ces dispositions. Nous y reviendrons plus en détails dans notre prochain article.

Yves Van Ermen

3 OUTILS POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS DÉVELOPPÉS PAR DES SYNDICS PROFESSIONNELS

ITEM SOLUTION

SOLUTION WEB QUI VOUS AIDE POUR :

- ✓ **planifier votre temps** et optimiser vos actions.
- ✓ **un moyen efficace et simple de communication** entre les copropriétaires.
- ✓ **mémoriser 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.

CRYPTO

DES SOLUTIONS MÉTIERS INNOVANTES POUR :

- ✓ **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.

UNE AIDE À LA COMPTABILITÉ

(BPO) QUI CONSISTE :

- ✓ **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

RÉNOVER EN ARDOISES, PROFITEZ DU BONUS ETERNIT !

**RENO?
CHECK** 



**POUR TOUS VOS CLIENTS QUI VEULENT RÉNOVER AVEC DES ARDOISES ETERNIT,
ETERNIT PRÉVOIT UN BONUS DE RÉNOVATION !**

**Demandez cette prime en ligne sur
WWW.ETERNIT.BE/FR/RENOCHECK**

Profitez pleinement en tant que membre Federia des réductions sur les outils digitaux !

Les services digitaux deviennent sans cesse plus importants dans le monde de l'immobilier. L'utilisation d'outils digitaux augmente considérablement dans le secteur immobilier. En tant que membre Federia, vous pouvez profiter d'une réduction sur de nombreux d'outils. Voici brièvement la liste de ces outils dont vous pouvez tirer avantage :

MyRent Pro

L'utilisation de l'application digitale MyRent Pro pour les enregistrements en ligne des contrats de bail d'habitation est devenue cette année obligatoire pour tous les agents immobiliers. Par ailleurs, l'application a aussi été étendue à l'enregistrement en ligne de tous les contrats de location. Avec les nouvelles possibilités d'enregistrement, MyRent Pro n'a toutefois rien perdu de sa facilité d'utilisation. Que ce soit pour enregistrer un bail commercial, un bail à ferme ou un bail de droit commun, cela reste aussi simple qu'avant d'utiliser cette application !

► Prix bail d'habitation :

5 euros HTVA par enregistrement

► Prix autres types de baux :

10 euros HTVA par enregistrement

GRATUITÉ
&
RÉDUCTIONS

AVANTAGE MEMBRE FEDERIA

Réduction de 5 euros par enregistrement. En conséquence, pour les membres Federia, les frais administratifs de 5 euros pour les contrats de location relatifs au logement sont pris en charge par Federia et, pour les autres types de contrats, les frais sont diminués de moitié, de 10 euros à 5 euros.

Anti-Blanchiment

Anti-Blanchiment, l'outil qui vous aide à accomplir vos obligations dans le cadre de la loi anti-blanchiment, a récemment été approuvé par le SPF Economie. Si vous utilisez l'outil correctement, vous êtes considéré en ordre avec vos obligations anti-blanchiment. En 2018, l'outil Anti-Blanchiment vous offre plusieurs abonnements adaptés à votre organisation. Ceci vous permet de sélectionner l'abonnement qui vous convient le mieux. Grâce aux screening et profil de risque gratuit concernant les contacts, vous pouvez utiliser l'outil Anti-Blanchiment d'une manière avantageuse.

► Formules d'abonnement :

Bronze : 20 transactions + rapport annuel :
180 euros HTVA

Argent : 100 transactions + rapport annuel :
360 euros HTVA

Or : nombre indéterminé de transactions +
rapport annuel : 540 euros HTVA

► Prix par transaction :

15 euros HTVA

50 % de
RÉDUCTION

AVANTAGE MEMBRE FEDERIA

Ristourne de 50 % à l'achat d'une formule d'abonnement. En conséquence, les membres Federia récupèrent la moitié du prix d'un abonnement au choix.

CadastreFinder

CadastreFinder est le service en ligne avec lequel chaque agent immobilier agréé bénéficie d'un accès immédiat au Cadastre. CadastreFinder dispose de plusieurs méthodes pour faire une recherche : numéro de la parcelle, numéro d'entreprise et adresse. Le consommateur ne sera plus tributaire des lenteurs administratives et pourra être aidé plus rapidement et plus efficacement par son agent immobilier.

► **Prix par demande** : 9,9 euros HTVA

**10 % de
RÉDUCTION**

AVANTAGE MEMBRE FEDERIA

Ristourne de 10 % par demande. Les ristournes acquises seront comptabilisées chaque trimestre.

Pour bénéficier de ces avantages, n'oubliez pas de nous communiquer votre numéro national (federia@federia.immo).

Plus d'infos sur www.guichetimmobilier.be

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



Avantages Federia

Être membre, un gain annuel bien réel !

- ▶ **Assurance RC professionnelle 2^{ème} rang** incluse dans la cotisation Federia (82 € / an)
- ▶ **Autres garanties (assurance compromis, récupération d'honoraires,...)**
à des conditions tarifaires préférentielles (gain de minimum 25 € / an)
- ▶ **Documents types mis à jour** gratuitement
- ▶ Avantages pour les employés et employeurs avec le **FS323**
- ▶ **Gratuité et réduction pour les outils digitaux :**
 - **Myrent Pro** (gratuit pour les baux d'habitation et 50 % de réduction pour les autres types de baux → gain de 5 € / enregistrement de bail)
 - **Cadastre Finder** (10 % de réduction → gain de 0,99 € / extrait)
 - **Outil Anti-blanchiment** (50 % de réduction)
- ▶ Réduction aux **événements Federia**
- ▶ Réduction sur l'abonnement Internet **ImmoTransit.be** (gain de 120 €/an)
- ▶ -20% sur les formations du **CEFIM**
- ▶ Réduction avec la carte "**Network Fuel Card**" (Shell, Esso, Total et Q8)
- ▶ -20% sur l'abonnement annuel au **Forum de l'Immobilier**
- ▶ -20% sur les solutions **Skydoo**
- ▶ -10% chez les **déménagements Spiroux**
- ▶ Ristourne pour les **parcs Aqualibi, Bellewaerde et Walibi**
- ▶ **Avantages chez Sodexo** (e-Lunch Pass®, Eco Pass®, e-Eco Pass®, Cadeau Pass®, e-Cadeau Pass® et Sport & Culture Pass®)



FEDERIA

Demande d'adhésion 2018

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.immo

JE SOUSSIGNÉ(E) :

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 IPI

☐ STAGIAIRE, étudiant ou employé
d'un membre Federia

☐ Je certifie sur l'honneur ne pas avoir subi de sanction de l'IPI depuis les 5 dernières années.

☐ J'ai fait l'objet d'une sanction de l'IPI – merci de préciser la nature de la sanction :

.....

En date du – merci de préciser la période :

☐ 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 affiliation (statuts disponibles en ligne sur www.federia.immo).

☐ Je prends note que la cotisation annuelle (2018) est de 300 € + TVA (membre adhérent) ou 75 € + TVA (pour les stagiaires, étudiants de dernière année et les employés des membres Federia).

JE M'INSCRIS EN TANT QUE :

☐ COURTIER

☐ SYNDIC

☐ RÉGISSEUR

Votre demande sera soumise au prochain conseil d'administration.

Date :

Signature :



Vous êtes **syndic**,
vous ne souhaitez pas gérer les conséquences des **charges impayées**

Une solution existe



Assurance 'charges d'emprunt'

La copropriété doit recourir au prêt pour financer des travaux : l'assurance couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges relatives au remboursement du prêt et pendant toute la durée de celui-ci.

Assurance 'charges annuelles'

L'assurance, souscrite annuellement, couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges votées en assemblée générale.

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :

Atradius ICP **indemnise** la copropriété et prend en charge le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

Vous souhaitez proposer nos assurances*?
Contactez-nous

Pour nous contacter : 081/32.46.17
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com | www.atradius.be



Atradius

› Instalment Credit Protection

*l'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.