



federiamag'

Ensemble pour la défense de notre profession !

Federia soutient la formation des (futurs) agents immobiliers !

Journée Portes Ouvertes à l'efp ▶ Page 10

Interview d'Isabelle Wesphael - Haute Ecole Charlemagne ▶ Page 26

Journée Energie - 18 mai 2018 ▶ 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 :
Jonathan Delhez
Claire Gilissen
Stéphane Tchuente
Déborah Vanesse
Isabelle Wesphael

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

Merci pour votre confiance !

Si l'année 2017 a été l'année de la réorganisation de Federia, c'est grâce à la nouvelle structure mise en place et à l'**organisation plus professionnelle** assurée par notre Office Manager, Charlotte De Thaye, qui se tient à votre disposition. N'hésitez donc pas si vous avez la moindre suggestion ou question à formuler.

Vous êtes de plus en plus d'agents immobiliers (courtiers, syndics et régisseurs de biens) à nous rejoindre et à participer aux différents événements organisés par Federia. Et nous vous en remercions.

Ma volonté, en tant que Présidente de Federia, est de faire participer ses membres, encore plus, à la vie de l'asbl ! Il est important de **tenir compte des idées de chacun...** dans la mesure du réalisable.

Récemment, lors de l'Assemblée Générale, nous avons modifié les statuts de l'asbl en ce sens. Tous les membres de Federia auront à présent la possibilité de participer à l'AG annuelle et pourront ainsi prendre part à la vie de l'asbl ! Je peux vous dire que je suis très heureuse de cette belle avancée ! **Plus de transparence pour un avenir plus fort.**

Nous avons décidé pour ce numéro du Federiamag d'également mettre à l'honneur **la formation des (futurs) agents immobiliers**. Vous pourrez notamment découvrir une interview d'Isabelle Wesphael ainsi que le programme de la "Journée Energie" organisée par le CEFIM pour découvrir

Scannez ce QR-Code et découvrez la vidéo du Congrès 2017 ! 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". Ensuite, vous devrez scanner ce Code. Bonne découverte !



édito

les dernières tendances de la construction écoénergétique. N'oubliez pas que le CEFIM, c'est de nombreuses formations qui vous sont régulièrement proposées pour développer et approfondir vos compétences.

Pour les semaines à venir, Federia vous propose des moments d'échanges et de partages entre confrères et consœurs avec les **Tables Rondes** (dédiées aux syndicats et administrateurs de biens) et les prochains **Déjeuners de l'Immobilier** (pour les courtiers).

Enfin, je peux vous dire que nous travaillons déjà sur les sujets qui vont être abordés lors de la Journée de Conférences de notre Congrès annuel. Nous allons bien évidemment tenir compte des pistes relevées lors du sondage que nous avons effectué en 2017.

Cette année, le Congrès se déroulera sur une seule journée avec la Soirée de l'Immobilier qui clôturera la Journée de Conférences.

Bloquez d'ores et déjà votre agenda avec la date du **vendredi 5 octobre 2018... à Spa** ! Nous comptons sur votre présence à tous.

Mais chuuut... Encore un peu de patience... Vous aurez bientôt tous les détails pratiques de ce Congrès qui s'annonce déjà comme un beau succès !



Déborah Vanesse
Présidente

Charlotte De Thaye
Office Manager



Les actualités de Federia

Federia souhaite communiquer davantage sur ses actualités, 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 ! Et vous ne serez pas déçus avec toutes les informations de ce numéro !

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 du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en Wallonie a été publié au Moniteur belge du 28 mars 2018.

Entrée en vigueur :

Le Décret entrera en vigueur le **1^{er} septembre 2018**.

Ces dispositions seront applicables aux contrats conclus avant son entrée en vigueur à l'**exception** des dispositions suivantes qui ne seront applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés après le 1^{er} septembre 2018 :

- Exigence d'un bail écrit ;
- Obligation d'assurance dans le chef du preneur ;
- Nouvelles règles en matière de baux de courte durée relatifs à la résidence principale du preneur ;
- Dispositions particulières relatives au bail de colocation ;
- Dispositions particulières relatives au bail étudiant ;
- Dispositions relatives au bail glissant.

Quelles 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 aurait été contractuellement convenue 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.

4 Enfin, il est à noter que le Décret précise que le Gouvernement wallon rédigera ou arrêtera :

- ▶ une annexe pour chaque type de baux contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives à différents éléments énumérés dans le Décret ;
- ▶ un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative ;
- ▶ une liste non limitative des réparations locatives ;

- un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative ;
- un modèle-type indicatif de pacte de colocation ;
- la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant ainsi qu'un modèle de bail glissant type ;
- une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties.

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 va mettre à disposition de ses membres les documents types, avant l'entrée en vigueur du 1^{er} septembre 2018.

Federia a été interpellée par un de ses membres au sujet du bail étudiant. A ce titre, et pour en savoir plus, Federia a interrogé Maître Dogniez, avocat au Barreau de Liège.

En voici ses explications :

Question : Qu'en est-il avec les contrats qui seraient signés avant le 01/09/2018 et dont l'entrée dans l'appartement ou "kot", serait prévue à partir du 01/09/2018 ?

Réponse de Maître Dogniez : Le décret précise que le chapitre V qui instaure des dispositions particulières relatives au bail étudiant ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à dater de son entrée en vigueur le 1^{er} septembre prochain.

Dès lors, il apparaît de cette disposition transitoire que le nouveau "système" mis en place pour les baux dit "étudiants" ne sera pas, dans sa globalité, applicable aux contrats qui seront conclus, c'est-à-dire signés, avant le 1^{er} septembre prochain.

RGPD en application dès le 25 mai 2018

Federia a suivi plusieurs séances d'informations sur le **RGPD** (Règlement Général sur la Protection des Données) ou **GDPR** (General Data Protection Regulation) et tient à faire le point pour **vous rassurer sur le sujet !** Vous n'êtes pas sans savoir que le RGPD entrera en vigueur le 25 mai prochain et comporte de nombreuses obligations supplémentaires pour les entreprises dans toute l'Europe.

Tant les courtiers que les syndicats, régisseurs et promoteurs devront se conformer à cette nouvelle réglementation. En tant que membres Federia, vous pouvez déjà compter sur les informations et les conseils nécessaires de Federia en vue d'être conformes à l'arrivée de ce RGPD.

Un bref historique...

- **8 décembre 1992 :** La loi relative à la protection de la vie privée
- **24 octobre 1995 :** Directive relative à la protection des personnes physique à l'égard du traitement des données à caractère personnel
- **25 mai 2018 :** Règlement européen du 27 avril 2016 (RGPD) relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

Depuis plus de 25 ans, la protection de la vie privée est sécurisée. Ce n'est donc pas nouveau ! Oui, avec l'arrivée du RGPD, vous allez devoir répondre à des obligations. Mais surtout pas de panique ! Celles-ci sont tout à fait réalisables par vous-mêmes !

En tant qu'agent immobilier, vous devez penser à :

- **Identifier le(s) responsable(s)** du traitement des données au sein de votre bureau.
- **Informers les personnes** dont les données sont collectées et traitées. Il y a lieu de détailler la manière dont sont collectées ces données, l'usage de ces données et les moyens de communication mis en place (en vue de permettre aux personnes concernées de consulter, modifier ou demander l'effacement de leurs données).
- **Recueillir le consentement** des personnes dont les données sont collectées. Une acceptation implicite ou passive ne sera plus admise.
- **Nettoyer toutes les données déjà collectées** et qu'il ne serait plus nécessaire de garder (en cas de contrôle, en plus de pouvoir démontrer que vous avez obtenu l'accord des personnes concernées, vous devrez pouvoir justifier de la nécessité de conserver ces données).

Question : Est-ce que cela veut dire qu'aucune disposition du nouveau Décret ne serait applicable à un contrat qui porterait sur un "kot" et qui serait signé d'ici le 1^{er} septembre prochain ?

Réponse de Maître Dogniez : Dans la mesure où le nouveau Décret précise qu'à l'exception des articles 3 (nécessité d'un bail écrit de toute manière exigé pour un kot et mentions exigées), 17 §2 (obligation d'assurance), 55§6 (durée du bail de résidence principale de courte durée) et des chapitres IV (bail de colocation) et V (bail étudiant), les dispositions du Décret s'appliquent (à partir du 1^{er} septembre prochain) aux contrats conclus (c'est-à-dire signés) avant son entrée en vigueur, on ne peut d'un point de vue théorique répondre par la négative.

En conclusion

Un contrat portant sur un "kot" qui serait signé avant le 1^{er} septembre prochain ne devra donc pas respecter le prescrit du chapitre V du décret.

Si vous aussi, vous avez des questions particulières sur le bail d'habitation (ou tout autre sujet que nous vous avons déjà présenté), n'hésitez pas à nous contacter !

Federia... toujours plus proches de ses membres.

- ▶ **Vérifier et adapter l'ensemble de vos documents** (contrats, fiches de candidature "locataire", offres, fiches de visite, compromis de vente, ...) par rapport à ce que vous faites des données récoltées, à l'autorisation et aux droits que les personnes ont vis-à-vis de leurs données.
- ▶ **Modifier vos moyens de communication** (portails immobiliers, votre site, Facebook, LinkedIn, mailings, brochures et autres supports de communication, ...) afin d'avertir de la collecte de données et de demander le consentement des personnes concernées et rédiger une charte "Vie Privée" facilement accessible. Il est également indispensable de prévoir une clause type lors de la réception des données via les plateformes, via votre propre site ou en cas de réception directe par email.
- ▶ **Créer un registre reprenant les activités de traitement des données effectuées dans l'entreprise** (ceci remplace la déclaration préalable à la Commission de la vie privée). Il contient des informations telles que les catégories de données collectées, les méthodes de collecte, les finalités du traitement, etc.
- ▶ Si nécessaire, **désigner un DPO** (Délégué à la Protection des données) pour les grosses structures.

- ▶ **Notifier à l'autorité de contrôle national, toute violation des données** à caractère personne.
- ▶ Et enfin, pensez à **faire signer une charte de confidentialité** à vos employés et collaborateurs !

Federia, en collaboration avec la CIB Vlaanderen, travaille sur le sujet et plusieurs outils bénéfiques dans le cadre du RGPD vous seront proposés.

D'ici le 25 mai 2018, vous recevrez au travers de nos News Federia et dans l'Espace Membres du site, des clauses pour vos contrats, des conseils et des recommandations utiles.

En tant que membre Federia, vous avez d'ores et déjà accès à un syllabus (pour en savoir plus) ainsi qu'un modèle de registre qu'il y a lieu de tenir et d'alimenter au sujet de la collecte des données !

Un conseil

Ne tardez pas à prendre un peu de temps d'ici le 25 mai 2018, pour vous mettre en ordre !

Réforme de la vente publique

La loi du 11 août 2017 va entrer en vigueur le 1^{er} mai 2018 et va modifier certaines règles relatives à la vente publique.

Voici les deux grands changements prévus :

1 Possibilité de bénéficier d'une condition suspensive d'obtention d'un financement

A partir du 1^{er} mai 2018, le notaire pourra prévoir que l'adjudication se fasse sous la condition suspensive d'octroi d'un financement pour l'acheteur qui a remporté les enchères. Cette possibilité reste **facultative** mais doit être reprise dans un cahier des charges établi par le notaire. Si la personne qui a remporté les enchères n'obtient pas son crédit hypothécaire ; celle-ci devra supporter certains frais liés à l'adjudication.

Pour rappel : actuellement, il n'y a pas de condition suspensive d'obtention de prêt hypothécaire dans une vente publique (si l'acheteur n'obtient pas son prêt, il est engagé dans la vente).

2 Suppression de la faculté de surenchère pour les ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire

Il y a 3 types de ventes publiques, à savoir :

- la vente publique volontaire
- la vente publique judiciaire (dans le cadre d'une saisie ou d'un règlement collectif de dettes)
- la vente publique amiable à forme judiciaire (avec un mineur, un incapable, un failli,...)

Uniquement les deux dernières formes de ventes publiques sont visées par les nouvelles règles, avec entrée en vigueur au 1^{er} mai 2018.

Pour ces ventes publiques spécifiques, la possibilité de surenchères sera dorénavant supprimée ! Ceci permettra de simplifier les procédures, de les rendre plus rapides et surtout, de réduire les coûts pour les potentiels acheteurs.

Attention : une période transitoire est prévue jusqu'au 1^{er} septembre 2018 et pendant laquelle, les ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire appliqueront toujours la faculté de surenchères.

- Si la vente publique est fixée **avant le 01/09/2018** : faculté de surenchères applicable
- Si la vente publique est fixée **après le 01/09/2018** : faculté de surenchères pas applicable
- Si la vente publique est fixée avant le 01/09/2018 et doit être reportée après le 01/09/2018 : faculté de surenchères applicable (car la date était initialement fixée avant le 01/09/2018)

Pour rappel, la vente publique volontaire n'est pas concernée par ces nouvelles règles ; les surenchères restent donc possibles !

Source : La Fédération Royale du Notariat Belge





Buildimo / Buildimax

L'assurance sur mesure
pour immeuble
à appartements.

Plus d'info chez votre courtier en
assurances ou sur www.axa.be

Mieux
protéger
votre
immeuble



DECAVI 2018
LES TROPHÉES
DE L'ASSURANCE

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

Le saut d'index en Wallonie annulé par la Cour Constitutionnelle

Pour rappel, le Parlement Wallon a adopté en 2016, le saut d'index sur les loyers des immeubles affectés à la résidence principale en Région Wallonne et celui-ci couvrait la période du 01/04/2016 au 31/03/2017. Cette mesure ne concernait ni les baux commerciaux, ni les baux à usage professionnel (par ex : location de bureaux).

Un arrêt de la Cour Constitutionnelle vient d'annuler ce saut d'index, le 15 mars dernier.

Concrètement :

Dès la première date anniversaire du bail intervenant après le 31 mars 2018, le saut d'index sur les loyers ne s'appliquera plus.

En cas de doute, n'hésitez pas à utiliser le **Calculateur de loyer pour vous aider dans ces calculs savants** : https://ng3.economie.fgov.be/NL/indicators/cpi/rent_fr.asp

L'indexation classique pourra de nouveau être appliquée sur base de la formule suivante :

loyer de base X indice du mois précédant
la date d'anniversaire du bail

indice du mois précédant
la signature du bail

Par contre, aucun arriéré ne peut être réclamé pour les loyers qui ont été calculés en tenant compte du saut d'index sur les loyers. Ceci afin d'éviter de créer une insécurité juridique ou des difficultés financières pour les locataires concernés par le saut d'index sur les loyers.

Journée Portes Ouvertes à l'efp



L'efp propose une large palette de formations en alternance à Bruxelles.

Des formateurs experts dans leurs secteurs d'activités, des équipements de qualité, un accompagnement personnalisé tout au long du parcours mèneront les étudiants vers le métier choisi, avec entre autres : agent immobilier et expert immobilier.

Le 22 avril dernier, l'efp a organisé sa **Journée Portes Ouvertes** et a souhaité mettre à l'honneur ses talents avec l'organisation d'un concours pour valoriser les différents métiers, dont celui d'agent immobilier.

L'heureux gagnant est Jonathan George. Découvrez sa vidéo sur la page Facebook de l'efp.



Assemblées Générales de Mars

Le mois de Mars fut riche en activités et notamment, avec ses Assemblées Générales. Ce fut pas moins de trois Assemblées Générales effectuées au

mois de Mars, pour Federia, pour Federia Courtage et enfin, pour l'ABSA. L'occasion de faire le bilan pour 2017 et de prévoir les activités et projets pour 2018.

Les jeunes intéressés devaient ainsi se mettre dans la peau d'un agent immobilier et réaliser une capsule-vidéo pour la vente d'un même bien.

Federia et le CEFIM ont soutenu cette initiative et ont ainsi fourni un des nombreux prix.

L'occasion idéale pour les jeunes de découvrir la diversité des formations proposées et de trouver celle qui correspond à leur projet tout en rencontrant les professionnels du métier !

Modification de la loi sur le PEB

Le SPW Energie s'est adressé à Federia afin de recueillir des critiques constructives et des propositions d'amélioration de la réglementation PEB qui concerne le domaine de l'immobilier, en vue de la modification de la loi sur le PEB.

Federia a souhaité également apporter son témoignage sur la façon dont est perçue la législation par le grand public lors des transactions immobilières.

Federia ne manquera pas de vous informer sur le sujet.



Fonctionnement du programme d'assurances souscrit par Federia auprès du courtier Marsh (pour la compagnie AXA Belgium)

Nous recevons régulièrement des demandes de clarification de la part des membres Federia au sujet du programme d'assurances avec MARSH. Ce programme d'assurances existe depuis le 1^{er} janvier 2016 (date de création de la police collective souscrite par l'IPI et intégrée dans ses cotisations). Nous avons donc décidé de clarifier les choses et de vous présenter ce programme en détails.

Les garanties de base offertes par Federia à ses membres

Bien que tout agent immobilier bénéficie automatiquement, via le paiement de sa cotisation, des garanties de la police collective souscrite par l'IPI (répondant ainsi aux prescrits de sa déontologie), il semblait important pour Federia d'aller plus loin et de mieux protéger ses membres, avec les garanties suivantes :

- Montants assurés plus élevés en Responsabilité Civile professionnelle et exploitation
- Des garanties particulières telles que la couverture des frais de reconstitution des dossiers et les frais de réfection des actes
- Assurances fonds de tiers
- Protection juridique étendue au droit disciplinaire

Pour en savoir plus sur les garanties de base et les tarifs, n'hésitez pas à nous contacter (federia@federia.immo).






Votre avantage en tant que membre Federia :

Les membres Federia (en ordre de paiement de cotisations) bénéficient automatiquement des garanties de base en tant que personne physique sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire puisque Federia prend en charge la souscription de tous ses membres (= économie de 82 € par membre titulaire IPI et de 65 € par membre stagiaire IPI).

Votre société est assurée pour autant que tous les agents immobiliers qui font partie de la société (collaborateurs et stagiaires IPI) soient membres Federia (car Federia prend en charge la souscription de tous ses membres) ou aient adhéré à la police complémentaire en tant que non-membres (82 € / titulaire IPI ou 65 € / stagiaire IPI par an).

Notons également que quand la couverture est acquise à la société, elle l'est également à ses associés, administrateurs et dirigeants qui ne seraient pas agent immobilier dans l'exercice de leur fonction au service de la société.

Rien de tel qu'un exemple concret :

LA SPRL IMMOBILIÈRE TARTEMPION DONT LE GÉRANT MONSIEUR TARTEMPION EST AGENT IMMOBILIER				
L'unique agent immobilier indépendant au sein de la société est Monsieur Tartempion. <i>(des employés peuvent évidemment exercer au sein de la société).</i>		En plus de Monsieur Tartempion, la société compte un collaborateur indépendant et un stagiaire IPI.		
M. Tartempion est membre Federia	M. Tartempion n'est pas membre Federia	Tous les trois sont membres Federia	Ils ne sont pas (ou pas tous) membres Federia. 2 possibilités :	
				
Il bénéficie automatiquement et gratuitement des garanties de base ainsi que la société.	Il peut souscrire à la police complémentaire et bénéficier des garanties de base moyennant le paiement d'une prime (82 euros/an). Dans ce cas, la société sera également couverte.	Ils bénéficient automatiquement et gratuitement des garanties de base ainsi que la société.	Seul le membre Federia bénéficie automatiquement et gratuitement des garanties de base et la société n'est alors pas couverte.	Les non-membres peuvent souscrire à la police complémentaire et bénéficier des garanties de base moyennant le paiement d'une prime (82 euros/an pour le titulaire et 65 euros/an pour le stagiaire IPI). Dans ce cas, la société sera également couverte.

En espérant que ces informations aient pu vous aider à y voir plus clair !

Bon à savoir

N'oubliez pas que le programme d'assurances négocié par Federia est accessible tant aux membres Federia qu'aux non-membres... Mais bien entendu, les tarifs sont différents.

Comment obtenir mon certificat d'adhésion ?

Vous ne possédez pas de certificat d'adhésion ?

Ce document certifie que vous avez adhéré à la police d'assurances RC professionnelle et exploitation complémentaire, souscrite par Federia auprès du

courtier MARSH et reprend en détails les garanties en application :

- ▶ Garanties de base offertes par Federia à ses membres,
- ▶ Garanties supplémentaires si vous avez choisi d'y souscrire.

Ce document est donc très important !

Vous ne le recevez pas de manière automatique ! Pour obtenir ce certificat, il est **indispensable** de faire parvenir le formulaire d'adhésion dûment complété et signé directement à MARSH (via l'adresse mail ipi@marsh.com).

Chaque membre devrait être en possession de son certificat. MARSH a dû prendre contact avec vous lors de votre adhésion à Federia mais vous n'avez peut-être pas mesuré l'importance du renvoi de ce formulaire. En cas de doute, n'hésitez pas à compléter un nouveau formulaire pour être en ordre (disponible sur simple demande à federia@federia.immo) !

Si vous souhaitez couvrir une société, un seul formulaire reprenant la liste des agents immobiliers faisant partie de celle-ci suffit ! Il est donc inutile de remplir un formulaire par agent immobilier.

Déclaration d'un sinistre

En tant qu'agent immobilier agréé IPI, vous avez un sinistre à déclarer - peu importe que vous soyez membre Federia ou pas encore... la procédure reste la même.

Comment faire ?

Vous devez éditer le formulaire de déclaration de sinistre (disponible sur simple demande à federia@federia.immo).

Veillez à être le plus complet possible, n'oubliez pas de reprendre clairement les faits rencontrés et renvoyez le plus rapidement possible le formulaire à MARSH, dûment complété et signé, que ce soit par mail ou par courrier.

Pour toute question relative à votre sinistre, n'hésitez pas à prendre contact avec MARSH - Monsieur Claude Pinchart au 04 340 18 43 ou via claud.pinchart@marsh.com.

La protection juridique et la défense disciplinaire

La protection juridique prévue dans le programme d'assurances MARSH s'étend-elle au droit disciplinaire ?

Sur une belle et longue carrière d'agent immobilier, personne n'est à l'abri de devoir se défendre d'un client mécontent ou d'un conflit avec un concurrent !

Votre police d'assurances **1^{er} rang de l'IPI** prévoit une protection juridique **défense pénale et recours civil mais le droit disciplinaire n'est pas couvert.**

Federia a évidemment tout prévu dans les garanties qu'elle offre à ses membres.

Les sanctions disciplinaires prononcées par l'IPI resteront d'application et indispensables au respect de la profession d'agent immobilier !

Le programme d'assurances Federia couvre les frais pour la défense des intérêts des assurés (pour les membres Federia ou les agents immobiliers ayant souscrit au programme) à l'occasion de **litiges professionnels soumis aux instances disciplinaires de l'IPI** ainsi que les conflits déontologiques entre confrères agréés IPI.

Étendue de la garantie :

A condition que ces frais aient été exposés avec son accord écrit, l'assureur s'engage, après épuisement de toutes les possibilités de règlement amiable, à prendre en charge :

- ▶ les honoraires et frais d'avocat, d'huissier de justice, d'expert et/ou d'arbitre dont l'intervention est requise pour l'application des garanties ;
- ▶ les frais de procédure, y compris les indemnités de procédure à concurrence de maximum **10.000€ par sinistre**, par agent immobilier et par année d'assurance.

Cet article n'a pas pour but de contribuer à ce que vous fassiez preuve de négligence sous prétexte que vous êtes "couverts". L'objectif de cette couverture est d'aider financièrement - et non, d'alléger la peine prononcée par l'IPI - les membres qui se retrouvent face à des frais de défense parfois importants alors qu'ils sont de bonne foi.

MONTANTS ASSURÉS	1 ^{er} rang IPI	2 ^{ème} rang Federia	Total assuré
PROTECTION JURIDIQUE (par sinistre)			
- Défense pénale (par sinistre)	12.500 euros	0 euros	12.500 euros
- Recours sinistre (par sinistre)	12.500 euros	0 euros	12.500 euros
- Droit disciplinaire (par sinistre/par an)	0 euros	10.000 euros	10.000 euros
- Litiges contractuels + Récupération d'honoraires (par sinistre/par an) (moyennant supprime)	0 euros	10.000 euros	10.000 euros

Attention

Que les choses soient claires, Federia ne cautionne absolument pas les comportements contraires à la déontologie (qui fait partie intégrante de la profession d'agent immobilier) !

Sachez que cette garantie optionnelle existe également pour les régisseurs au tarif de 375 € (400 € pour les non-membres Federia).

Vous n'êtes pas encore membre Federia ? Qu'attendez-vous ?!

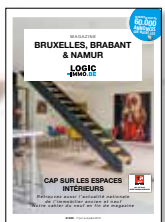
Les sanctions disciplinaires prononcées par l'IPI resteront d'application et indispensables au respect de la profession d'agent immobilier !

Il est également possible de souscrire **aux litiges contractuels** et à la **récupération d'honoraires** moyennant une surprime de 100 € (125 € pour les non membres Federia). Cette prime est à acquitter par agent immobilier titulaire ou stagiaire exerçant dans l'agence, si vous désirez couvrir la société.

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



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 54

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2018



dans ce numéro:

Consultation des comptes de copropriété	1
Le syndic ne peut pas intervenir sur une partie privative !	2
L'utilisation de caméras de surveillance en copropriété	3

CONSULTATION DES COMPTES DE COPROPRIETE

La question est souvent posée :

"peut-on demander au syndic de consulter les comptes de la copropriété ?"

Qui, quand, où, comment ?

D'abord le **conseil de copropriété**; la loi, en son article 577-8/1 du C.civ., dit que le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. C'est ce qu'on appelle la transparence.

Ensuite, le **commissaire aux comptes**; ses obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Toujours en avisant le syndic, il peut consulter les pièces comptables, mais sans les déplacer. Cela ne s'effectue pas à tout moment, c'est inutile, le commissaire aux comptes ayant comme mission principale, le contrôle des comptes afin d'établir un rapport qu'il soumet lors de l'AG pour l'approbation des comptes.

Le **copropriétaire**: le syndic doit permettre (art. 577-8 §4 11°) aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment par un site internet (ce dernier point n'est pas obligatoire)

Il ne faut cependant pas oublier, que pour laisser consulter ces documents, le syndic, ou un de ses préposés, va devoir passer du temps, ce qui implique qu'il est en droit d'établir une facture au nom du copropriétaire consultant.

En dernier lieu, le **locataire** : en son article 1728 ter du C.civ. §1, dans le cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges (réelles), et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Dans ce cas aussi, le syndic établira une facture au nom du bailleur pour le temps passé à cette consultation.

On le voit, les honoraires mensuels du syndic ne couvrent pas tous les actes qu'il peut être amené à poser suite à diverses demandes de consultation. ♦



suite p4



FEDERIA





LE SYNDIC NE PEUT PAS INTERVENIR SUR UNE PARTIE PRIVATIVE !

Nous voulons nous faire écho de deux décisions judiciaires à propos des parties privatives.

Premièrement, la décision du tribunal de première instance de Nivelles du 16 février 2009 où le syndic est intervenu sur une installation privative installée illégalement dans une partie commune.

Il s'agit d'un système de conditionnement d'air dont le compresseur a été installé dans un garage sur une partie commune et au-dessus d'un emplacement de parking privé. Ce conditionnement d'air a été installé sans aucune demande du copropriétaire et il coule sur l'emplacement de parking d'un autre copropriétaire qui en informe le syndic.

Le syndic a écrit au propriétaire du conditionnement d'air afin qu'il l'enlève et remette les lieux communs dans leur pristin état dans un certain délai faute de quoi il procédera, au frais du dit copropriétaire, à l'enlèvement de l'objet litigieux. La réponse du copropriétaire au syndic est qu'il n'a pas « le droit d'y toucher sans jugement. »

Le juge a confirmé que l'irrégularité de l'installation privative en cause dans les parties communes de la copropriété ne conférait pas nécessairement à son syndic le droit de pouvoir procéder d'autorité à son enlèvement.

Le juge soulève principalement deux points. D'une part, l'acte de base prévoit qu'« en cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant... le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale... Si le désaccord persiste, les parties peuvent convenir de recourir à l'arbitrage ou le litige sera porté devant les tribunaux compétents ». D'autre part, le juge rappelle qu'« en l'absence d'urgence ou de nécessité conservatoire, les missions de police intérieure, d'administration et d'entretien confié au syndic de la copropriété en cause ne lui conféraient pas un pouvoir de procéder d'office à l'enlèvement d'un accessoire privatif, même s'il était installé irrégulièrement sans autorisation et même à la demande du

Conseil de gérance ».

Le juge a aussi estimé que le syndic, alors qu'il travaille en société, a sa responsabilité personnelle engagée. « En ordonnant l'enlèvement litigieux, sans avoir aucun droit personnel sur l'appareil privatif en cause et sans titre exécutoire, sur la seule base d'une exigence contestée, Monsieur X. (Ndl le syndic) a commis personnellement une faute que n'aurait pas commise une personne normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances concrètes, ce qui engage sa responsabilité personnelle dans les dommages ainsi causés, en application de l'article 1382 du Code Civil, indépendamment de l'éventuelle responsabilité concurrente de la SPRL Y. (Ndl Société du syndic) qu'il a pu engager simultanément en sa qualité de gérant »



Deuxièmement, il s'agit d'une décision du Tribunal de première instance de Nivelles du 25 octobre 2007. Il s'agit d'un dégât des eaux provoqué par une fuite de chauffage survenue dans un appartement.

Monsieur X. est à l'origine de la procédure contre l'association des copropriétaires et Madame Y. La compagnie d'assurance a réalisé une intervention volontaire. L'expert judiciaire constate que Monsieur X. est propriétaire du 5ème étage et qu'il a dans son appartement des tâches d'humidité qui ont provoqué des moisissures. Et que « malgré les demandes adressées au syndic, aucune solution n'est proposée et aucune mesure prise pour remédier à cette situation. ». Des dégâts similaires sont présents

chez Mme Y. au 6^{ème} étage.

Sur base de l'expertise, le tribunal déduit que la cause unique des dégâts doit être recherchée dans la fuite des canalisations de chauffage de l'appartement du 6ème étage. Et que ces canalisations sont privatives puisque l'acte de base précise qu'est privatif « les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :..., les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans un lot desservi ».

Et donc, et en dehors de la question de l'indemnisation par la

suite page 4

L'UTILISATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ

De nombreuses copropriétés sont équipées de caméras de surveillance. Il est bon de savoir qu'une loi régit l'utilisation de celles-ci. Il s'agit de la loi du 21 MARS 2007 réglant l'installation et l'utilisation de caméras de surveillance, publiée au moniteur le 31 mai 2007.

Les copropriétés tombent dans le champ de la loi puisque celle-ci s'applique, entre autre, au lieu fermé non accessible au public. C'est à dire « tout bâtiment ou lieu fermé destiné uniquement à l'usage des utilisateurs habituels. ». La loi définit aussi le responsable du traitement de l'image. Il s'agit de « la personne physique ou morale, l'association de fait ou l'administration publique qui, seule ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données à caractère personnel ». L'association des copropriétaires, personne morale, est représentée par son organe qui est le syndic.

Les points principaux de cette loi pour les copropriétés sont:

- Le responsable du traitement doit notifier à la Commission de la protection de la vie privée et au chef de corps de la zone de police où se situe le lieu la décision d'installer des caméras. Il le fait au plus tard la veille du jour de la mise en service de la ou des caméras de surveillance.
- Le responsable du traitement appose à l'entrée du lieu fermé non accessible au public, un pictogramme signalant l'existence d'une surveillance par caméra.
- En cas de surveillance d'une entrée privée située à front d'un lieu ouvert ou d'un lieu fermé accessible au public, la ou les caméras de surveillance sont orientées de manière à limiter la prise d'images de ce lieu à son strict minimum.
- Si les images ne peuvent contribuer à faire la preuve d'une infraction ou d'un dommage ou ne peuvent permettre d'identifier un auteur, un perturbateur, un témoin ou une

victime, elles ne peuvent être conservées plus d'un mois.

- Toute utilisation cachée de caméras de surveillance est interdite. Est considérée comme utilisation cachée, toute utilisation de caméras de surveillance qui n'a pas été autorisée au préalable par la personne filmée. Le fait de pénétrer dans un lieu où un pictogramme signale l'existence d'une surveillance par caméra vaut autorisation préalable.
- Les personnes qui ont accès aux images sont soumises au devoir de discrétion en ce qui concerne les données personnelles fournies par les images. Le responsable du traitement peut transmettre les images aux services de police ou aux autorités judiciaires s'il constate des faits pouvant être constitutifs d'infraction et que les images peuvent contribuer à faire la preuve de ces faits ou à en identifier les auteurs. Et il doit transmettre les images aux services de police si ceux-ci les réclament dans le cadre de leurs missions de police administrative ou judiciaire et si les images concernent l'infraction constatée. S'il s'agit d'un lieu privé, le responsable du traitement ou la personne agissant sous son autorité peut toutefois exiger la production d'un mandat judiciaire dans le cadre d'une information ou d'une instruction.

La loi dispose des articles afin de protéger la vie privée. Il est aussi à noter que toute personne filmée a un droit d'accès aux images.

- Les caméras de surveillance installées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi devront satisfaire aux dispositions de la loi au plus tard dans les trois ans de son entrée en vigueur.

Vous pouvez retrouver l'intégralité du texte de loi sur le site web de l'ABSA (www.absa.be). ♦





absa
Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



LE SYNDIC NE PEUT PAS INTERVENIR SUR UNE PARTIE PRIVATIVE ! suite...

compagnie d'assurance, le juge a estimé que l'association des copropriétaires ne pouvait être tenue responsable des conséquences des fuites sur les canalisations appartenant à Mme Y.

En conclusion, la séparation entre les choses communes et choses privatives détermine la responsabilité de chacun dans la copropriété.

La politique du fait accompli comme repris dans le premier cas est malheureusement courante en copropriété. Il est clairement établi qu'il est inutile de demander aux syndics de démonter ce genre d'installation d'autorité. Vu que sa responsabilité person-

nelle peut être engagée, il ne pourra que refuser. L'association des copropriétaires devra agir par voie judiciaire si les demandes à l'amiable n'aboutissent pas.

Il est aussi clairement établi qu'en cas de sinistre dont l'origine est une installation privative, c'est au propriétaire de celle-ci d'agir avec diligence, en prenant par exemple les mesures conservatoires nécessaires, et d'en assumer les conséquences. Alors évidemment que le syndic aidera le copropriétaire en difficulté. Mais ce dernier ne doit pas perdre de vue qu'il reste le responsable et donc que le syndic ne peut prendre d'initiative sur une partie privative sans son accord si possible écrit. ♦

Retrouvez votre SYNDIC INFO

ainsi que les numéros précédents sur notre site :
www.absa.be



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

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

J. CARLIER.

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



Distribué en Belgique par SPC (Sécurité Pierre Clabots)
61-63 Avenue Van Volxem - B-1190 Bruxelles (Forest)



02/346 02 70 02/346 69 73 sales@pierreclabots.be

L'IPI en 2017

Les chiffres de l'année écoulée

Le rapport annuel de l'IPI est sorti début avril. Il regorge de chiffres offrant un aperçu de la santé du secteur. Deux constats : d'abord, la profession d'agent immobilier courtier est de plus en plus convoitée et celle de syndic n'attire pas assez. Ensuite, l'IPI continue à écarter les faux agents immobiliers du marché. Il reste en effet quelques dizaines de personnes qui se croient au-dessus des lois et qui, ainsi, nuisent à l'image de la profession.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'agents immobiliers en Belgique atteignait 10.181 personnes. La profession continue de gagner en popularité même si elle est strictement réglementée, avec l'obligation de suivre un stage de 200 jours, de se former en continu, d'être assuré en responsabilité civile et cautionnement et de respecter un code de déontologie.

La proportion de nouveaux syndics est par contre beaucoup trop faible compte tenu de la croissance du marché du logement organisé en copropriété.

L'année dernière, 873 nouveaux stagiaires (dont 372 francophones) se sont inscrits à l'IPI. Parmi eux, 54 (dont 27 francophones) ont choisi le métier de syndic. Du côté des titulaires, on dénombre 38 nouveaux syndics en 2017 (dont 20 francophones) sur les 468 nouveaux titulaires de l'année (dont 230 francophones).

La tendance est la même pour les maîtres de stage. Il en manque pour superviser les stages syndic. En effet, sur les 177 agents immobiliers inscrits à ce jour uniquement sur la colonne "syndics", seuls 12, pour tout le pays, sont maîtres de stage : 2 à Anvers ; 2 à Bruxelles ; 2 à Liège ; 1 à Namur et 5 en Flandre occidentale. Quant aux maîtres de stage inscrits sur les deux colonnes, force est de constater que la majorité d'entre eux supervisent essentiellement des stages en matière de courtage. Alors, si vous êtes syndic ou courtier-syndic, pourquoi ne pas devenir maître de stage et profiter de cette expérience enrichissante ? Les conditions d'accès sont consultables sur ww.ipi.be.

Près d'un faux agent immobilier écarté du marché chaque semaine

Chaque année, l'IPI écarte des personnes se moquant des lois et des règles qui régissent l'accès à la profession d'agent immobilier. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.

Lorsque le service Dépistage ouvre un dossier sur base de plainte ou spontanément, il n'est pas toujours nécessaire de passer devant le tribunal. Si l'activité d'une personne n'est pas illégale, par exemple parce que la plainte concerne un employé dans une agence immobilière ou un syndic copropriétaire, le dossier peut rapidement être clôturé. Par contre, s'il s'avère qu'il y a bel et bien exercice illégal de la profession, le faux agent immobilier a le choix : il peut régulariser la situation, soit en s'inscrivant à l'IPI, soit en mettant immédiatement un terme à ses activités. À défaut, l'Institut n'hésite pas à aller en justice.

En 2017, 42 faux agents immobiliers n'ayant pas accepté de se mettre en règle après ouverture de dossiers, ont été condamnés par les tribunaux à mettre un terme à leurs activités illégales.

C'est une situation équivalente à l'année 2016 : En effet, 43 des 46 jugements de 2016 avaient été prononcés en faveur de l'IPI. Deux des cas restant concernaient deux personnes qui se sont régularisées avant la fin des plaidoiries (et donc le juge a considéré la plainte de l'IPI comme non-fondée). Pour le dernier cas, l'IPI est allé en appel.

Plaintes contre les agents immobiliers

Le rapport annuel de l'IPI fait également état des plaintes traitées par les Chambres exécutives. En 2017, les plaintes ont abouti à 283 décisions disciplinaires (contre 252 en 2016). Parmi ces décisions, l'IPI a prononcé 32 radiations et 97 suspensions.

La majorité de l'augmentation des décisions résulte de la croissance, en Flandres, de l'obligation de suivre une formation sur tel ou tel sujet pour l'agent immobilier sanctionné.

Mais, en ce qui concerne les radiations et suspensions, la situation est stable par rapport à 2016. Le nombre de radiations est même plus faible en 2017. En effet, l'IPI a prononcé 32 radiations et 97 suspensions lors de cette dernière année pour 46 radiations et 89 suspensions en 2016.

Claire Gilissen

Responsable de la communication pour les francophones à l'IPI

Participez à la révolution immobilière en rejoignant l'alliance Federia et ImmoTransit !

Votre fédération s'est associée à ImmoTransit pour créer l'ASBL Officiel Immo, qui édite le site ImmoTransit.be by Federia. **Le principe est de mettre cette plate-forme à disposition des agences immobilières belges francophones afin d'y diffuser tous les biens à des tarifs très raisonnables.** L'union faisant la force, tous les revenus sont réinvestis en publicité afin de faire grandir ce site rapidement et qu'il devienne à moyen terme LA référence auprès des internautes

Le lancement officiel d'ImmoTransit.be by Federia s'est fait début novembre et depuis, grâce aux investissements publicitaires (télévision et internet), **les visites ont déjà triplé** par rapport à l'ancien site Immotransit.be.

C'est un succès et cela nous permet de déjà offrir un meilleur "coût par lead". Le présent est donc déjà plus qu'encourageant et l'avenir s'annonce radieux !

Participez à cette révolution immobilière afin de bénéficier des tarifs de lancement qui vous garantissent de bénéficier de ceux-ci sur le long terme.



FEDERIA

ImmoTransit.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

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



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



100% full web



SOGIS SYNDIC

SOGIS GESTION LOCATIVE

SOGIS BNB

La suite logicielle bilingue la plus avancée du marché

De véritables progiciels dotés d'un puissant moteur comptable à partie double, combinés à l'intelligence de l'automatisation

Restez connecté avec vos clients,

MySyndic

MyGestion

l'extranet des propriétaires et locataires.

SOGIS est l'éditeur N°1 de logiciels d'administration de biens avec déjà plus de 350 cabinets de syndic et de gestion locative à son actif en Belgique. Profitez de nos solutions complètes et évolutives. Nos logiciels répondent aux besoins de nos clients qu'il s'agisse de grandes ou petites structures et sont entièrement basés sur la législation belge en vigueur.

Focus sur la formation des futurs agents immobiliers



Federia a décidé de dédier une partie de ce numéro du Federiamag à la formation des futurs agents immobiliers. N'est-ce pas l'idéal pour un courtier, un syndic ou un régisseur de biens qui entame sa carrière professionnelle que d'avoir bénéficié d'une formation entièrement dédiée à son futur secteur d'activités.

Celui-ci peut actuellement se faire dans les Centres en alternance (tels que l'efp et l'IFAPME) ou dans des Hautes Ecoles qui assurent les études de Bachelier en immobilier.

Pour cet article, Federia fait un focus sur la formation dans les Hautes Ecoles et donne la parole à Isabelle Wesphael, qui a aimablement accepté de se faire interviewer.

Nous tâchons d'apporter à nos étudiants les outils qui leur permettront de répondre au mieux aux besoins du marché de l'immobilier en constante évolution.

Pouvez-vous nous dire quelques mots sur votre itinéraire professionnel ?

Licenciée en droit, j'ai débuté ma carrière dans une compagnie d'assurances également active dans le domaine de l'immobilier. Mais très vite, j'ai ressenti le besoin de continuer à étudier les matières juridiques en profondeur. J'ai donc repris des études afin d'obtenir l'agrégation et de pouvoir me consacrer à l'enseignement. D'abord maître-assistante en droit, je me suis beaucoup investie dans la section Immobilier ce qui m'a amené à assumer la coordination pédagogique de celle-ci tout en continuant à enseigner.

Quelles sont les spécificités du baccalauréat en Immobilier ?

Le baccalauréat en Immobilier est un diplôme qui peut uniquement être obtenu au terme d'un parcours de trois ans en Haute Ecole. A l'heure actuelle, en Fédération Wallonie-Bruxelles, les Hautes Ecoles qui proposent cette formation sont la Haute Ecole Condorcet à Charleroi et Mouscron et la Haute Ecole Albert Jacquard en co-diplomation avec la Haute Ecole Charlemagne (site de Liège).

La formation se veut la plus complète possible. Nous tâchons d'apporter à nos étudiants les outils qui leur permettront de répondre au mieux aux besoins du marché de l'immobilier en constante évolution. La grille de cours en place en 2004, lors de la création de la section, a d'ailleurs été revue à plusieurs reprises dans ce but. Elle couvre des domaines très variés. On y trouve du droit, de l'économie, de la comptabilité, des langues mais également



les cours de la spécialité comme Technologie du bâtiment, Patrimoine urbain et rural, Informatique de gestion immobilière, Aménagement du territoire, Gestion du patrimoine,... Nous faisons en sorte que nos programmes de cours répondent au mieux aux attentes de l'IPI et des professionnels de l'immobilier de manière générale. Cela m'est d'ailleurs très fréquemment confirmé par les maîtres de stage qui accueillent nos étudiants (4 semaines en deuxième année, et 11 semaines en troisième).

Avec le recul dont vous disposez, pouvez-vous nous faire part des débouchés réels auxquels vos diplômés en Immobilier peuvent s'attendre ?

C'est là surtout que réside la force de notre formation. Les débouchés étaient déjà nombreux lors de la création de la section mais au fil des années, nos diplômés les développent eux-mêmes en démontrant qu'ils ont le profil et les compétences requises pour

Federia encourage la formation des futurs agents immobiliers !

C'est à ce titre que Federia a décidé d'accueillir les stagiaires et étudiants de dernière année en leur proposant une adhésion des plus attractives, au prix de 75 euros HTVA pour l'année. Les employés de membres Federia (en ordre de cotisations) peuvent également bénéficier de cette offre intéressante !

Pour rappel, Federia offre une multitude d'avantages tels que des documents types mis à jour en fonction de l'actualité législative, des réductions ou des tarifs préférentiels auprès de partenaires spécialisés dans les services destinés aux agents immobiliers.

Federia c'est aussi des rencontres qui débouchent très souvent sur des collaborations fructueuses et des échanges d'expériences très utiles surtout pour ceux qui commencent leurs activités.

Mais son rôle ne s'arrête pas là. Elle a également pour vocation de défendre, tel un "syndicat", les intérêts de ses membres, tant courtiers que syndics et régisseurs, auprès des pouvoirs publics et instances diverses.

Federia... une Fédération accessible à tous !

décrocher des emplois là où peut-être on ne les attendait pas forcément. Les bacheliers peuvent travailler en tant qu'indépendant ou employé au sein d'une agence immobilière, chez un syndic, ou encore comme régisseur. Mais ils peuvent aussi être engagés pour la gestion de parcs immobiliers, en promotion immobilière, en immobilier du tourisme ou dans une étude notariale. Dans la fonction publique, ils pourront exercer à tous les niveaux (communal, régional, fédéral), en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, dans un service du cadastre, ...

Tout comme nous avons posé la question à Vinciane Hervers, du Pôle Services de l'efp, selon vous... Quel est le challenge à relever dans la formation des futurs agents immobiliers ?

Le métier d'agent immobilier se complexifie chaque jour davantage et demande une formation de plus en plus pointue dans les matières juridiques et techniques. Il était indispensable de mettre en place des études supérieures entièrement consacrées à l'immobilier. C'est chose faite et je m'en réjouis.

Il était indispensable de mettre en place des études supérieures entièrement consacrées à l'immobilier. C'est chose faite !

Mais gardons à l'esprit que, les professionnels de l'immobilier, s'ils veulent exercer leur métier correctement doivent sans cesse se tenir informés des modifications législatives, des innovations techniques ou numériques. Ils doivent donc accorder une place importante à leur formation continuée.

En Haute Ecole, nous tâchons d'apporter à nos étudiants les bases nécessaires pour être performants dans leur future profession mais nous désirons également leur donner le réflexe d'être curieux de tout. Nous voulons qu'ils aient appris à apprendre.

Interview de Isabelle Wesphael

EUROCAUTION®

Courtier souscripteur spécialisé en **garanties financières** et **cautions** pour le secteur immobilier

ImmoCaution® Retail

L'assurance caution de garantie locative sans dépôt pour les particuliers qui offre de nombreux avantages (baux résidentiels).



ImmoCaution Business

L'assurance caution de garantie locative sans dépôt pour les entreprises (baux commerciaux ou de bureaux).



Pack Serenity (assurance loyers impayés)

Pack complet de protection qui couvre les pertes pécuniaires, les dégâts locatifs et qui comprend une protection juridique.



Garantie financière d'achèvement Loi Breyne

Meilleur rapport garantie à prime de Belgique, pour les promoteurs et constructeurs.



Conditions spéciales pour les membres Federia – Contactez-nous pour plus d'informations. Notre service client se tient à votre disposition du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 17h.

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**



Comment trouver de potentiels acheteurs sérieux ?

Le GECS

(Groupe d'Épargne Collective et Solidaire)

Un appartement, une maison dont on est le propriétaire, est le rêve de nombreuses personnes.

Les conditions actuelles pour se porter acquéreur d'un bien immobilier ne sont pas toujours à la portée de tous. Et très souvent, c'est le paiement de l'acompte qui constitue le frein principal pour se lancer dans un tel projet.

Pour pallier à cela, de nombreux "Groupes d'Épargne Collective et Solidaire" communément appelé "GECS" ont vu le jour en 2003. La légitimité des GECS à ce jour, n'est plus à démontrer auprès du Fonds du Logement.

Qu'est-ce qu'un GECS ?

C'est un regroupement de personnes, très souvent de familles potentiellement acquéreuses, qui se mettent ensemble sous la coordination d'une ASBL pour épargner et constituer pendant un cycle d'environ 2 ans, un capital commun qui servira à préfinancer les différents acomptes le moment venu.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Pour être retenu comme membre d'un GECS, l'obtention d'un bilan auprès du Fond de Logement est un prérequis pour s'assurer de la capacité à emprunter du candidat acquéreur.

Lors de la constitution du groupe, une participation mensuelle est fixée par tous de commun accord. Chaque famille est accompagnée par un bénévole et/ou par un travailleur social selon le GECS qui lui prodiguera les conseils et astuces utiles à chaque étape du processus de la future acquisition.

Des AG se tiennent mensuellement et sont animées par les membres eux-mêmes (appuyés par une coordinateur/trice) qui partagent leurs difficultés et leurs succès. Et surtout se motivent, car au-delà de l'aspect financier, le but également à la fin d'un cycle est de voir tous les membres devenus effectivement propriétaires.



Illustration: Thomas De Coster

Pourquoi faut-il faire confiance un membre d'un GECS ?

Tout simplement, parce que celui-ci offre la garantie d'être réellement prêt à contracter un emprunt, donc d'acheter. Il est bien conscient des enjeux d'une procédure d'achat et surtout est accompagné pendant tout le processus non seulement par un référent (bénévole ou un travailleur), mais surtout d'une ASBL coordinatrice qui apporte un soutien sur les plans administratifs, juridiques, etc., en collaboration avec des partenaires externes.

Une meilleure considération des personnes membres d'un GECS serait la bienvenue car hormis la crédibilité et la certitude de leur volonté à vouloir acheter, les promoteurs et agences immobiliers pourraient également trouver un intérêt à établir une relation avec les GECS. Ceci au travers de publications soit de nouveaux projets immobiliers, soit de biens à vendre dans un budget allant de 100 000 à 250 000 euros.

En plus, une campagne de communication "une brique dans le cœur" est en préparation et une vidéo est déjà disponible (<https://www.youtube.com/watch?v=Xd3Hi2JgHuk&v=fr>)

Article signé par **Stéphane Tchunte** participant au GECS "Un toit pour tous" (coordonné par Habitat & Humanisme), et devenu propriétaire en 2016. Aujourd'hui Stéphane a accompagné deux familles nouvellement propriétaire dans le GECS "La détermination".

CIRE, service logement

80-82, rue du Vivier
1050 Bruxelles
Tél. : + 32 (0)2 629 77 10
Mail : cire@cire.be

Habitat et Humanisme

Rue d'Edimbourg, 26
1050 Bruxelles
Tél. : 02 / 893.08.46
Mail : office@habitat-humanisme.be

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.
- ✓ **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.

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

Journée Énergie 2018

Le BRIC, ça vous parle ? Un immeuble passif, est-ce vraiment contraignant ? La conception énergétique d'un bâtiment a-t-elle vraiment un impact sur sa valorisation foncière ? Ces questions (et bien d'autres) trouveront des réponses concrètes lors de notre seconde édition de la Journée Énergie.

Programmée le **VENDREDI 18 MAI** prochain sur le site de l'efp (Bruxelles), agréée par l'IPI (5 heures) et par l'Ordre des architectes (3 points), cette journée sera l'occasion de plonger au cœur de l'écoconstruction :

P.A.F.
€ 85 HTVA
(€ 102,85
21% TVAC)

09h00 – 09h30	Accueil café	11h30 – 12h00	
09h30 – 09h45		Les prix de l'énergie	
09h45 – 10h00		12h00 – 13h00	
Introduction et mot de bienvenue par V. Giroul et J.-P. Lannoy		La valorisation foncière selon la conception énergétique du bâtiment	
10h00 – 11h00		13h00 – 14h00	Lunch
Présentation du module BRIC (www.bric-efp.be) par C. Morizur		14h00 – 16h00	
11h00 – 11h30		Trois ateliers :	
► Exposé du Centre d'Étude, de Recherche et d'Action en Architecture (CERAA) par F. Luyckx		► Économie circulaire et isolation, l'avenir de la construction ? par C. Morizur	
• L'immobilier passif : définition et déconstruction des idées reçues !		► Techniques spéciales de chauffage et pompes à chaleur par E. de Montigny	
• La gestion énergétique : quels outils pour quels résultats ? Comment le gérer au quotidien ?		► Installations panneaux solaires - collectifs : actualités, objectifs et copropriété par Ph. Leblanc	
• La PEB, lire-comprendre-agir.			
11h00 – 11h30	Pause-café	16h00	Drink de clôture

En partenariat avec :



Infos et inscriptions :

CEFIM asbl

+32 10 39 44 56

info@cefim.be

www.cefim.immo

Flashez ce QR-Code



Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

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 vous assurer ?
Parlez-en à votre syndic***

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.



J'assure vraiment en tant qu'agent immobilier !

Clients assurés, agent décontracté.

NOUVEAU

Je propose à mes clients la protection juridique qu'ils méritent.
Mes clients sont satisfaits et Immoweb me paye pour ça.

Être agent immobilier, c'est bien. Proposer des services innovants à ses clients, c'est encore mieux. Gagnez de l'argent en devenant le partenaire d'Immoweb PROTECT, la nouvelle assurance garantie loyers impayés by Qover.

IMMOWEB PROTECT
ASSURANCE GARANTIE LOYERS IMPAYÉS
www.immowebprotect.be/pro



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 :



Avec le FS 323 vous êtes sur la bonne voie

**pension
complémentaire**

**budget de
formation
individuel**

**prime de fin d'année
et primes syndicales**

**coaching et
accompagnement
de carrière**



Avec le Fonds Social 323 vous êtes toujours sur la bonne voie pour avancer dans votre carrière. Pas seulement avec la locomotive de nos formations, mais aussi avec le wagon du coaching et de l'accompagnement de carrière, de la pension complémentaire et la prime de fin d'année et les primes syndicales et budget de formation individuel. Horaires des trains sur www.fs323.be

