



federiamag'

Ensemble pour la défense de notre profession !

Syndic ?

une espèce en voie de disparition !

**CONGRÈS
2019
SAVE-THE-DATE !
18 OCTOBRE**

L'assurance Cyber Risk ► Page 12

Règlements de copropriété et d'ordre intérieur "new look" ► Page 20

Syndic : en route vers l'extinction ! ► Page 26



Fondé par la CP 323

Commission Paritaire pour la gestion d'immeubles, les agents immobiliers et les travailleurs domestiques: organe de concertation entre les organisations d'employeurs et les syndicats pour:

- les agents immobiliers et leur personnel
- les administrateurs de biens et leur personnel
- les concierges et personnel d'entretien au service d'une association de copropriétaires
- les travailleurs domestiques

Que fait le FONDS SOCIAL 323 pour le secteur immobilier

- offre propre de formations gratuites
- budget de formation individuel
- programme de formation sur mesure
- coaching et accompagnement
- gestion des compétences
- réseaux GRH
- prime de fin d'année pour les ouvriers
- prime syndicale
- RCC (prépensions)
- outplacement
- 2^{ème} pilier de pension



FEDERIA

édito

Agent immobilier, vous êtes aujourd'hui au cœur d'une petite révolution !

Densification de l'habitat, contraintes liées à l'environnement et autres nouvelles formes d'accès à la propriété privée sont autant d'enjeux qui impactent votre conception de l'habitat de demain et donc, de votre façon d'envisager votre métier.

Pour vous préparer aujourd'hui à ce que sera votre métier de demain, le prochain Congrès des agents immobiliers sera une occasion immanquable de vous réunir et d'opérer une réflexion d'envergure sur ces nouvelles composantes dont il faut tenir compte, ceci en compagnie d'experts triés sur le volet qui évoquerons, avec vous, les différentes questions tant pour la Wallonie que pour Bruxelles.

Si tout comme moi, vous avez envie d'en apprendre plus, je vous conseille de rester connectés et de noter dans votre agenda la date du **18 octobre** prochain. Le Congrès se tiendra à **Louvain-la-Neuve**, dans la salle de l'Aula Magna.

Nous vous préparons également deux sujets spécifiques courtiers et syndics et des rencontres plus qu'enrichissantes.

D'ici là, je vous propose de parcourir ce nouveau Federiamag pour y découvrir les dernières actualités de la Fédération, avec notamment, des informations relatives à un sujet qui nous touche de plus en plus, la Cybersécurité. Notre partenaire Marsh vous propose d'ailleurs une assurance Cyber Risk très avantageuse. Et enfin, vous en saurez plus sur le Règlement d'ordre intérieur suite à la nouvelle loi sur la copropriété. Je peux vous assurer qu'il s'agit du fruit de nombreux échanges.

Avant de vous laisser parcourir le magazine, je vous souhaite de passer d'excellentes vacances d'été et de profiter d'un bon break estival.



Déborah Vanesse
Présidente

► **Coordination et rédaction :**
Charlotte De Thaye

Rédacteur en chef :
Stéphane Kirkove

Ont contribué :
Jonathan Delhez
Sandra Ichertz
Marc Milcamps
Déborah Vanesse
Nicolas Watillon

► **Mise en page :**
www.babaproductions.be

► **Publicités :**
federalia@federalia.immo

► **Impression :**
Graphius Group
Eekhoutdriesstraat 67,
B-9041 Gent

► **Éditeur Responsable :**
Déborah Vanesse
Rue de Rodeuhaie, 1
B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : 010 39 44 84
federalia@federalia.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.



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).

Code de déontologie : convention de collaboration



Vous n’êtes pas sans savoir qu’avec le Code de déontologie, en vigueur depuis le 30 décembre 2018, si vous souhaitez **travailler de manière co-exclusive**, vous devez faire preuve d’un véritable esprit de collaboration.

Et ainsi, **échanger toutes les informations** et l’ensemble des documents dans l’intérêt de la mission. Vous devez également **prévoir une convention écrite de collaboration**.

A ce titre, les membres de Federia peuvent trouver dans l’Espace Membre du site un modèle de convention de collaboration, qu’il suffit de compléter et signer.

Pour rappel...

Federia fournit une large palette de documents types, qui sont mis régulièrement à jour et à disposition de ses membres, dans l’Espace Membre du site. N’hésitez pas à vous y connecter !

CoBAT : deuxième phase de la réforme reportée

En effet, avec le CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire), **la possibilité d'entamer la publicité d'un bien** dans la Région de Bruxelles-Capitale **malgré l'absence de renseignements urbanistiques** ne sera **finalement autorisée qu'à dater du 1^{er} septembre 2019** (en lieu et place du 20 avril 2019).

Depuis le 30 avril 2018, de nouvelles règles du CoBAT sont, comme vous le savez, entrées en vigueur et notamment la nouvelle et lourde obligation de joindre un descriptif sommaire à la demande de renseignements urbanistiques, comme l'impose l'article 276/1 du CoBAT.

Cette demande des renseignements urbanistiques est à adresser auprès de la commune où le bien est situé.

L'administration communale dispose alors d'un délai non impératif de 30 jours (ou de 5 jours en cas de demande urgente) pour communiquer les renseignements urbanistiques.

Si la commune ne délivrait pas les renseignements urbanistiques dans le délai prévu et tant que l'agent immobilier ne disposait pas de ceux-ci, la publicité concernant le bien ne pouvait jusqu'ici légalement pas être entamée en Région de Bruxelles-Capitale.

Initialement, il avait été prévu qu'à partir du 20 avril 2019 (qui correspondait à la seconde phase d'entrée en vigueur du nouveau CoBAT), cette règle ne serait plus d'application et l'agent immobilier serait autorisé à entamer la publicité, après l'expiration dudit délai de réponse de 30 jours, même en l'absence de toute réponse de la commune, mais sous certaines conditions.

Concernant ces conditions, il était prévu qu'à défaut d'avoir obtenu les renseignements, la publicité entamée anticipativement devrait toutefois indiquer à quelle date la demande de renseignements urbanistiques avait été adressée à la commune. La preuve de l'envoi de cette demande et le descriptif sommaire devraient par ailleurs être tenus gratuitement à la disposition de toute personne intéressée.

Si cette règle de l'autorisation d'une publicité anticipée -et les conditions y relatives- est maintenue, son entrée en vigueur vient toutefois d'être postposée au 1^{er} septembre 2019. Ce n'est donc qu'à partir du 1^{er} septembre 2019 que le délai d'attente pour entamer la publicité sera limité à 1 mois.

La postposition de l'entrée en vigueur du reste des règles du CoBAT au 1^{er} septembre 2019 est justifiée, selon le Ministre Vervoort, notamment par le fait que la mise à jour du système informatique indispensable à la bonne gestion des procédures d'instruction des demandes de permis et de certificats ne pouvait pas être opérationnelle pour le 20 avril.

Cette règle de l'autorisation d'une publicité anticipée a certainement pour avantage de clarifier une situation d'insécurité qui est connue par les agents immobiliers, lesquels entament parfois illégalement la publicité d'un bien sans disposer des renseignements urbanistiques, les communes tardant à répondre.

On regrette toutefois que le Ministre ait estimé opportun de postposer d'un bloc l'entièreté des règles du CoBAT non encore entrées en vigueur sans faire de distinction entre elles.

Pop-up stores : un nouveau bail commercial à Bruxelles

La Région de Bruxelles-Capitale a enfin adopté ses propres règles en matière de magasins *pop-up*, après la Région Wallonne (Décret Wallon du 15 mars 2018, entré en vigueur le 1^{er} mai 2018).

Ces règles sont reprises dans une ordonnance bruxelloise datée du 25 avril 2019 et qui a été publiée au Moniteur belge le 9 mai dernier.

Pourquoi cette ordonnance ?

Parce que les habitudes de consommation ont beaucoup changé et que les surfaces commerciales éphémères sont de plus en plus courantes. Cette mesure sera concrétisée par des contrats écrits d'une durée inférieure ou égale à 1 an. Elle devrait également contribuer à la dynamisation du commerce, en permettant à certains d'oser lancer leur activité

sans devoir s'engager pour un très long terme et d'autre part, en comblant les vides locatifs, qui ne sont bénéfiques ni pour les propriétaires d'espaces commerciaux ni pour l'image de la ville.

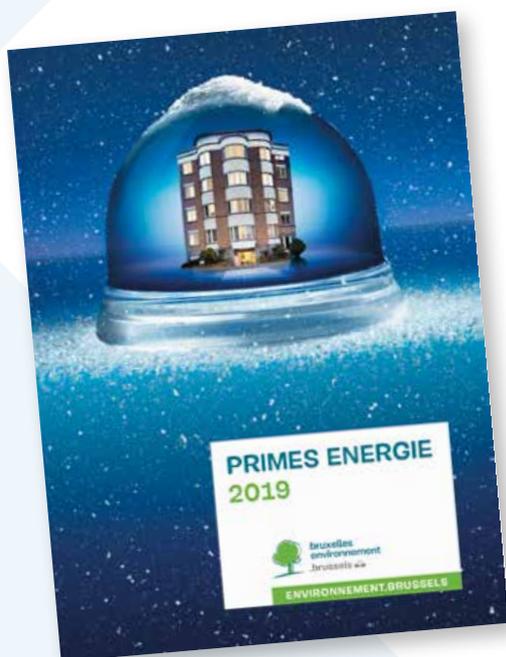
A noter : L'ordonnance s'applique aux baux contractés après son entrée en vigueur, prévue 10 jours après sa publication, soit les baux signés à partir du 19 mai 2019.

Bon à savoir

Un modèle de contrat-type pour ce nouveau bail est à la disposition des adhérents dans l'Espace Membre du site.

Primes Énergie de la Région de Bruxelles-Capitale

De nombreux travaux de rénovation énergétique effectués sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale peuvent bénéficier des Primes Énergie offertes par Bruxelles Environnement. La demande peut être introduite par un particulier, une collectivité, une copropriété, un locataire...



Ce qu'il faut retenir comme nouveautés concernant les Primes Énergie en 2019 :

- L'existence d'une nouvelle prime (C8) pour le contrôle périodique d'appareils au gaz des ménages à faibles revenus, à hauteur de 100 euros par attestation de contrôle périodique ;
- L'attention particulière apportée au remplacement des chaudières et l'isolation des murs par l'extérieur grâce à l'augmentation du montant de ces primes ;
- La simplification des conditions administratives pour les ménages bruxellois en alignant les catégories de revenus à celles des primes à la rénovation.

Et toujours les conditions identiques à 2018 :

- 3 domaines prioritaires : l'audit, l'isolation et le chauffage ;
- Les primes plus élevées pour les collectivités, les copropriétés et les propriétaires-bailleurs (sous conditions) ;
- Toujours 12 mois pour introduire une demande de prime grâce à l'allongement du délai ;

Plus d'infos :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment/primes-et-incidentiels/les-primes-energie-en-2019>



Buildimo / Buildimax

L'assurance sur mesure
pour immeuble à appartements.

Plus d'info sur www.axa.be

Mieux protéger votre immeuble



AXA recommandé par



UNION DES SYNDICS

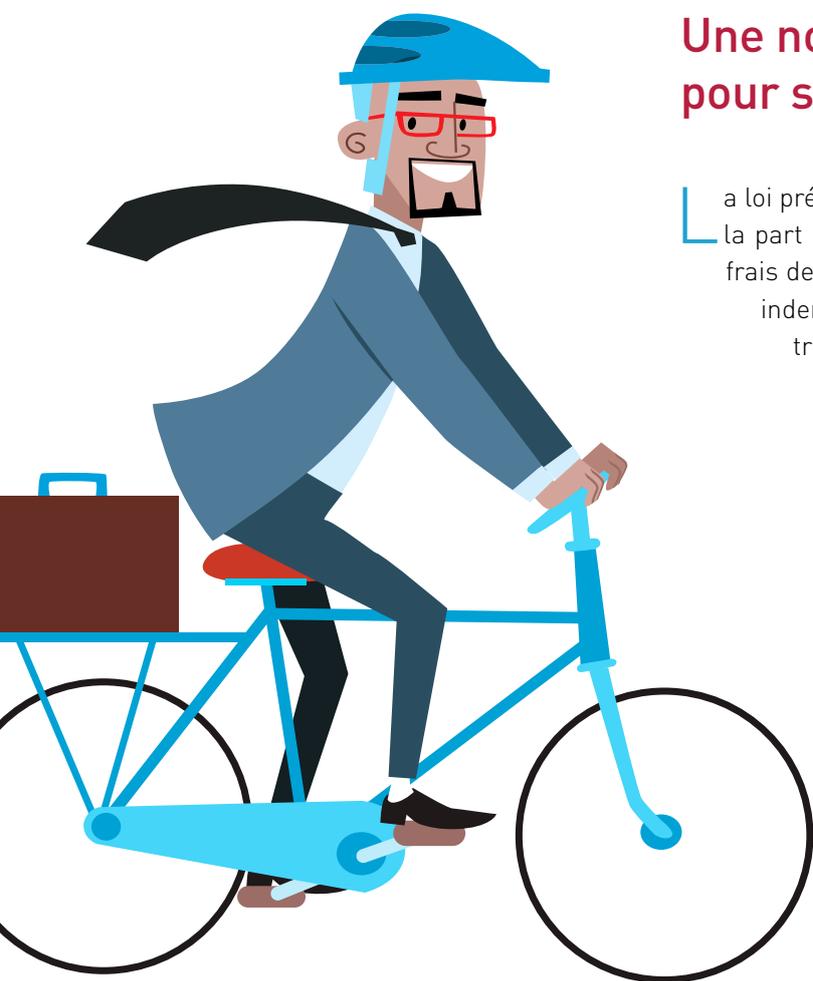
Réforme du code des sociétés

Depuis le 1^{er} mai 2019, 9 changements importants sont intervenus pour le Droit des sociétés, à savoir :

1. Beaucoup moins de formes de sociétés
2. La notion de capital dans une SRL ou SC disparaît
3. Savoir-faire et travail peuvent être apportés
4. Les ASBL peuvent également faire des bénéfices
5. Un seul administrateur suffit pour constituer une SRL ou une SA
6. Liberté statutaire plus grande
7. Le droit de vote plural est possible
8. La doctrine du siège statutaire s'applique
9. Nouveau régime global pour la responsabilité des administrateurs.

Pour en savoir plus :

N'hésitez pas à consulter l'infodisette que FEDNOT met à disposition sur son site www.notaire.be.



Une nouvelle "indemnité vélo" pour se rendre au travail

La loi prévoit que les salariés du secteur immobilier perçoivent de la part de leur employeur une intervention financière dans leur frais de déplacement domicile/lieu de travail. Depuis 2013, cette indemnité couvre la totalité des frais de l'employé s'il utilise les transports en commun, et une partie des frais s'il se rend à son travail avec son propre véhicule.

Afin de répondre au mieux aux besoins changeants en matière de mobilité, les partenaires sociaux de la Commission Paritaire 323 ont décidé d'ajouter aux aides financières existantes une indemnité liée à l'usage du vélo et fiscalement intéressante : à partir du 1^{er} juillet 2019, un travailleur qui utilisera un vélo pour se rendre (même en partie) à son travail pourra bénéficier d'une allocation de 0,24 euros par kilomètre parcouru (aller-retour, de et vers le lieu de travail), à partir du premier kilomètre. Une bonne nouvelle pour l'environnement et pour l'employeur, qui ne sera pas imposé sur cette indemnité.

Le texte de la nouvelle Convention Collective de Travail "Frais de transport" peut être consulté sur le site du Fonds Social 323 (www.fs323.be).

Améliorez votre protection contre les cybercriminels !

Il est quasi certain qu'au cours de l'année dernière, vous avez entendu parler de cyberattaques et de cybercriminalité. La cybercriminalité ne menace pas seulement les grandes entreprises, mais de plus en plus souvent aussi les indépendants et les PME. De surcroît, ceux-ci sont beaucoup moins protégés. Pourtant, la cybercriminalité peut engendrer des coûts importants pour votre entreprise. La cybersécurité joue également un rôle important dans le cadre de la protection des données (RGPD).

Au travers de quelques démarches simples, vous pouvez améliorer sensiblement votre cyberprotection. En tant que Fédération, nous souhaiterions vous faciliter la tâche. Voilà pourquoi nous vous présentons deux instruments concrets et simples : le PME cyber security scan et kit.

Le scan vous informe sur votre niveau de cyberprotection et sur ce que vous pouvez faire afin de l'améliorer. Il s'agit d'un bref questionnaire en ligne

qui vous offre des conseils pratiques et adaptés à votre situation, sur base de vos réponses. Vous pouvez faire le scan via : <https://www.cybersecuritycoalition.be/fr/pme-security-scan/>

Le kit vous offre un certain nombre d'outils pratiques pour informer et sensibiliser vos collaborateurs et vos clients. À cet effet, il contient une affiche, un courriel et une présentation sur quatre thèmes différents (*phishing*, mots de passe, ingénierie sociale et RGPD). Le kit est disponible sur : <https://www.cybersecuritycoalition.be/fr/resource/cyber-security-kit/>

La conscience des cyberrisques constitue un premier pas, mais la protection nécessite des actions effectives. Afin d'augmenter votre sécurité, nous vous conseillons de commencer par ces deux outils simples.



Federia a négocié une assurance auprès du courtier Marsh.
 Pour en savoir plus : rendez-vous p. 12-13.

100% full web



SOGIS
 SPRL / BVBA
 Solutions pour la Gestion Immobilière et le Syndic
L'innovation au cœur de la gestion



SOGIS SYNDIC
SOGIS GESTION LOCATIVE
OPTIMIS

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.

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.

Le groupe "**Les Viviers**" souhaite engager un(e) collaborateur(trice) commercial(e) pour son agence de **Rochefort** et un(e) autre pour son agence de **Bruxelles** :

Nous recherchons une personne sociable, dynamique, pro active, possédant un grand sens commercial et ayant des connaissances dans le domaine du marché immobilier. Le collaborateur ou la collaboratrice sélectionné(e) sera intégré(e) dans une équipe jeune et dynamique et bénéficiera de coaching et de formations, ainsi que d'un salaire attractif en fonction de ses résultats.

Si vous souhaitez rejoindre notre groupe et vous épanouir dans cette fonction, envoyez-nous votre CV et lettre de motivation à l'adresse suivante :
recrutement@lesviviers.be.



L'agence **Azzimmo (Berchem-sainte-Agathe)** est à la recherche d'un collaborateur (courtage/syndic).

Contact : Chehboune Azzeddine -
info@azzimmo.be



FORWARD Real Estate s'agrandit et recherche activement des Agents Immobiliers IPI (ou stagiaires IPI) pour son agence située à Hognoul (Liège) :

- Vous désirez rejoindre une agence dynamique afin d'y évoluer à long terme ?
- Vous souhaitez une rémunération à la hauteur de vos performances ?
- Vous avez le sens du commerce ?
- Vous êtes motivé, souriant, positif, flexible ?
- Vous avez le permis B ?

Envoyer votre candidature

à info@forward.immo
ou contactez-nous au 04/237.07.37



L'agence immobilière **Adhoc Immo** (Bruxelles, Quartier Européen) recherche activement un Agent Immobilier IPI (H/F) pour son département courtage :

- Vous participez au développement d'une agence performante et reconnue par une longue expérience sur le marché
- Vous recevez une formation continue
- Vous intégrez une équipe jeune et motivée
- Vous recherchez une rémunération attractive

Votre profil :

- Vous êtes un commercial talentueux, enthousiaste, positif et flexible
- Vous avez la volonté de vous investir à long terme
- Vous êtes bilingue français-anglais. Le néerlandais est un atout.
- Vous avez le permis auto/moto (scooter)

Merci d'envoyer votre candidature à martine.

fierens@adhocimmo.be ou contactez nous au 02/280.69.40

Si vous êtes membre Federia et souhaitez publier une de vos annonces, n'hésitez pas à nous contacter via federia@federia.immo, pour savoir comment faire.

A photograph of a modern outdoor terrace. In the foreground, there is a wooden dining table with several wicker chairs. To the right, a swimming pool is visible, bordered by a concrete wall. The terrace is paved with wooden decking. In the background, there is a white building with a large window and a white patio umbrella. The scene is surrounded by lush greenery, including trees and potted plants.

Belles Demeures, le nouveau site dédié à vos biens de prestige.

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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.

Vos rêves ont une adresse

WWW.BELLESDEMEURES.BE

A close-up photograph of a yellow padlock resting on a computer keyboard. The padlock is the central focus, with its handle curving upwards. The keyboard keys are dark with white characters, and the background is slightly blurred. The text 'CYBER RISK' is overlaid in large white letters across the middle of the image.

CYBER RISK

Protégez votre système informatique et vos données confidentielles !

Vous avez proposé de nous parler aujourd'hui de l'assurance couvrant les risques de Cyber-attaque. Pour quelle raison ?

Aujourd'hui toutes les entreprises, quels que soient leur taille et leur secteur d'activité, sont exposées aux Cyber risques parce qu'elles utilisent des réseaux et supports informatiques et parce qu'elles détiennent des données à caractère personnel ou des données confidentielles.

La violation de la confidentialité des données (données personnelles, commerciales,...) peut résulter d'un acte de malveillance externe (*commis par un hacker*) ou interne (par un employé) ou par la simple erreur humaine comme la perte d'un ordinateur ou d'un smartphone.

Quelles pourraient en être les conséquences ?

Si votre société devait faire l'objet d'une cyber-attaque, les conséquences seraient non seulement **financièrement coûteuses** mais également potentiellement très graves pour la continuité de votre activité.

Le caractère sensible des informations que vous détenez (données personnelles, confidentielles, commerciales,...) vous oblige, par ailleurs, à veiller à leur protection et leur conservation dans le respect strict de la réglementation.

Ceci vous expose tout particulièrement aux risques informatiques (Cyber risques) :

- Perte d'informations confidentielles
- Violation de la confidentialité des données
- Piratage informatique (*hacking*, demande de rançon)
- Dangers spécifiques liés au *cloud computing*,...

En quoi les agents immobiliers sont-ils concernés ?

Vous êtes concerné si :

- ▶ Vous détenez des données personnelles et/ou confidentielles
- ▶ Vous dépendez fortement de vos systèmes informatiques
- ▶ Vous sous-traitez une partie de votre informatique à des tiers

Les conséquences résultant du dénigrement sur les réseaux sociaux sont-elles prises en charge ?

L'assureur prendra en charge les conséquences pécuniaires et/ou les frais de défense résultant de toute réclamation à l'encontre d'un assuré du fait de toute reproduction, publication, communication d'information ou de contenu numérisé par l'assuré sur ses sites internet ainsi que sur les réseaux sociaux électroniques comme, par exemple, la diffamation, la calomnie ou l'atteinte à la réputation d'un tiers par un préposé d'un assuré.

Quelle solution proposez-vous ?

MARSH vous propose une solution combinant une couverture d'assurance et un accompagnement en gestion de crise ainsi qu'une assistance dès le début de l'incident en cas de cyber-attaque ou de perte de données ou d'informations confidentielles (*Hotline technique et juridique*). Un service rapide et coordonné comprenant des experts en sécurité informatique/veille informatique, des avocats spécialisés pour la notification aux individus affectés (Call Center) est à votre disposition.

Que coûte cette assurance ?

Vous avez le choix entre 3 options pour un montant assuré allant de 100.000 euros à 500.000 euros. La prime forfaitaire varie en fonction du nombre d'assurés.

Que faut-il faire pour adhérer à ce programme ?

Prenez contact avec Marsh qui vous fera parvenir un formulaire de proposition d'assurance qu'il vous suffira de renvoyer dûment complété et signé. Un tarif spécial est prévu pour les membres Federia.

Que coûte cette assurance ?

La prime varie selon que vous soyez membre ou non de Federia¹

	Montants assurés (par Société/ sinistre/ an)	PRIME FORFAITAIRE ANNUELLE <i>(Hors taxes - Prime dégressive par professionnel en fonction du nombre de professionnels par Société)</i>					
		1 à 5 professionnels ²		6 à 20 professionnels ²		21 à 50 professionnels ²	
		Membre	Non membre	Membre	Non membre	Membre	Non membre
OPTION 1	100.000 €	150 €	225 €	25 €	38 €	15 €	23 €
OPTION 2	250.000 €	225 €	338 €	35 €	53 €	22 €	33 €
OPTION 3	500.000 €	375 €	563 €	60 €	90 €	37 €	56 €
OPTION 4	1.000.000 €	<i>Sur demande</i>		<i>Sur demande</i>		<i>Sur demande</i>	

(1) Tarif membre applicable également pour bureaux mixtes (membres/non-membres) comptant plus de membres que de non-membres

(2) Titulaire ou stagiaire IPI.

Exemple de calcul de prime :

- ▶ Exemple pour une société composée majoritairement ou exclusivement de **membres** de Federia (7 professionnels):

Pour une limite de 100.000 € = **800 €**
(5 x 150 € + 2 x 25 €) + taxe (9,25%)

- ▶ Exemple pour une société composée majoritairement ou exclusivement de **non-membres** de Federia (7 professionnels):

Pour une limite de 100.000 € = **1.201 €**
(5 x 225 € + 2 x 38 €) + taxe (9,25%)

Des questions ?

Pour toutes les questions concernant la police d'assurance, une déclaration de sinistre, des précisions sur la couverture ou une demande d'extension de celle-ci, le numéro spécifique du *contact center* pour les agents immobiliers est le **+32 2 674 88 11 - ipi@marsh.com**

Toute informations utile concernant

le programme se trouve sur notre website :

<http://www.marsh.be/ipi> sur lequel vous pouvez également effectuer votre déclaration de sinistre directement en ligne.



Veronique Franken

Senior Client Advisor MARSH SA

1- Call center accessible à partir d'une prime annuelle minimale de 500 euros.

Coup de projecteur sur le 2^{ème} semestre 2019

Des formations techniques largement plébiscitées

Toujours à l'écoute des agents immobiliers, le CEFIM annonce un programme composé de formations "classiques" mais aussi d'une bonne dose de nouveautés avec, notamment, un retour en force des formations portant sur les techniques et pathologies du bâtiment, en y intégrant davantage de pratique. Concrètement, nous redoublons d'efforts et de créativité pour vous proposer des cursus techniques divisés en deux parties : une partie théorique suivie d'une mise en pratique sous l'œil attentif d'un expert-formateur. Les succès de nos premières séances portant sur l'électricité et la plomberie témoignent de l'intérêt porté à cette pédagogie misant sur l'action.

Le programme du second semestre comporte plus de 60 thématiques, donc plus de 240 séances réparties sur l'ensemble de la Wallonie et de Bruxelles et souvent assorties d'avantages financiers pour les membres de Federia. À cet égard, il nous paraît utile de rappeler que le fait de recevoir votre magazine ne signifie pas que vous êtes forcément membre ; en cas de doute, n'hésitez pas à contacter le secrétariat de la fédération.

Des formations classées par niveaux

Petite révolution dès la rentrée prochaine ! Vous aurez remarqué que depuis septembre 2018, nous avons modifié nos formulaires d'évaluation en y ajoutant

un champ vous permettant de vous prononcer sur le niveau perçu de la formation (de "trop élevé" à "trop faible"). Cet ajout est le fruit d'une réflexion avec notre réseau de formateurs portant sur l'hétérogénéité des groupes d'agents en formation qui, ayant des parcours académiques et professionnels variés, ont des degrés de compétences différents, ce qui peut amener un certain déséquilibre dans la poursuite des objectifs de formation et des difficultés pour le formateur d'ajuster sa matière en fonction du niveau du groupe.

Pour vous aider à intégrer la bonne séance, vous verrez bientôt apparaître le niveau de la formation classé selon trois appellations : niveau BASE – niveau INTERMÉDIAIRE – niveau AVANCÉ. Les Master Class du CEFIM seront quant à elles associées au niveau EXPERT.

Rappel de quelques principes de base

Venir en formation, c'est bien. Respecter la formation et le formateur, c'est mieux. Bien qu'il s'agisse de comportements relativement marginaux, nos formateurs nous partagent des événements interpellants, parfois désagréables. Afin de rappeler à toutes et tous les quelques règles élémentaires de bienséance, nous intégrons une brève charte à chaque présentation pour que chaque formation se déroule dans une atmosphère conviviale et respectueuse.

Retrouvez tout le programme du CEFIM sur le site
www.cefim.immo



Arriver à l'heure

Respecter les temps de pause

Quitter la salle de formation APRÈS la formation



Éviter l'utilisation abusive du téléphone portable / tablette



Éviter les bavardages

Intervenir avec courtoisie

Mesurer son temps de parole

CEFiM

Centre d'étude et de formations immobilières





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 59

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2019



Dans ce numéro:

Fonds de roulement – fonds de réserve	1
La rédaction de l'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété.	2
Le saviez-vous ?	3

FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RÉSERVE

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « ... Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve ... »

Une copropriété peut avoir deux types de fonds différents : le fonds de roulement et le fonds de réserve. Ils ont un emploi distinct et ne peuvent en aucun cas être confondus.

En raison de leurs natures différentes, il est interdit au syndic de prélever dans le fonds de réserve pour couvrir des dépenses courantes qui doivent obligatoirement être payées par le fonds de roulement. S'il manque d'argent sur le compte du fonds de roulement, le syndic doit faire un appel de provisions exceptionnel, quel que soit le montant du fonds de réserve ou au besoin, convoquer une assemblée générale à cet effet.

Signalons que ces fonds doivent être déposés sur des comptes bancaires distincts...

Code Civil Art 577-5 § 3 2° « Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. »

...et qu'en cas de vente ils ne sont pas traités de la même manière :

Code Civil Art 577-11 § 5 « En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Qu'est-ce que le fonds de roulement ?

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « ... On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. »

Il faut relever qu'il s'agit d'une avance faite par les copropriétaires. Cet argent leur appartient donc et doit leur être restitué s'ils vendent leur bien, sous déduction des charges réelles qu'ils devraient à la copropriété.

Pour faciliter la compréhension de ce qu'est le fonds de roulement il y a lieu de distinguer le fonds de roulement permanent et les appels de provisions périodiques, même si cette distinction n'apparaît nulle part dans le Code Civil.

A) Le fonds de roulement permanent est un appel unique, dont le but est de créer un matelas financier à l'ACP. Dès sa création, avant même que les propriétaires commencent à payer des provisions régulières, une ACP est confrontée à une série de factures : l'assurance, les ascenseurs, éventuel-

suite p4



FEDERIA





LA REDACTION DE L'ORDRE DU JOUR AU REGARD DE LA LOI SUR LA COPROPRIETE.

L'ordre du jour est le point de départ de l'assemblée générale. Il doit être exhaustif, clair et précis. La mauvaise rédaction d'un ordre du jour peut donner suite à des litiges, mener à la prise de mauvaises décisions. Un ordre du jour peu compréhensible pourra être source de frustrations pour les propriétaires.

En parallèle, du besoin de clarté et de précision dont l'auteur de l'ordre du jour doit faire preuve dans sa rédaction, la loi, aux travers de ses dispositions, impose également l'inscription de mentions et de points spécifiques à l'ordre du jour dont nous ferons le détail ultérieurement.

Cet article s'articule donc autour de deux aspects : les conseils pour la rédaction d'un ordre du jour complet et compréhensif et les impositions légales pour la rédaction d'un ordre un jour dans les bonnes formes.

Une « bonne » assemblée générale commence par un « bon » ordre du jour.

L'ordre du jour d'une assemblée générale contient l'ensemble des points qui y seront débattus. Dès lors, son ordre du jour doit être exhaustif.

L'ordre du jour doit être précis et doit permettre aux propriétaires de connaître la teneur des débats qui auront lieu à l'assemblée générale. Cela leur permet de savoir s'ils préfèrent assister à l'assemblée générale ou s'y faire représenter. S'ils choisissent de s'y faire représenter, l'ordre du jour doit leur permettre de donner des instructions claires à leur mandant sur la façon dont ils aimeraient que ce dernier vote. Ainsi, le point divers n'est plus autorisé afin de ne prendre aucun propriétaire ou mandant à défaut.

Dans un esprit d'éviter tout futur litige, la jurisprudence préconise, d'ailleurs, de mentionner aux propriétaires dans l'ordre du jour si le point concerne un point d'information ou de décision. A cet effet, l'ordre du jour peut-être scindé en deux volets : les points d'information et les points de décision.

En ce qui concerne les points de décisions, il est, en outre, préférable de spécifier les majorités requises pour la prise de décision. Il est utile de rappeler que, comme les propriétaires doivent exactement savoir ce sur quoi ils vont voter, un point de l'ordre du jour peut se subdiviser en plusieurs sous-points. L'utilisation d'annexe permet encore d'apporter des informations complémentaires essentielles à la prise de décision. Ainsi, à la lecture de l'ordre du jour, tous les propriétaires doivent avoir suffisamment d'éléments en leur possession afin de pouvoir prendre leur décision de façon éclairée.

Au niveau de la pratique, et au vue d'une certaine jurisprudence, une attention doit être portée aux points repris dans l'ordre du jour et qui ont déjà été soumis au vote dans le passé lorsqu'il n'y a pas d'information nouvelle dans le dossier.

L'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété entrée en vigueur au 1er janvier 2019.

L'ordre du jour au regard de la loi sur la copropriété entrée en vigueur au 1er janvier 2019.

La législation sur la copropriété au travers des articles 577-3 et suivants, impose aux syndicats une série d'obligation dans l'élaboration de l'ordre du jour. Voici les articles de la loi sur la copropriété qui sont pertinents dans le cadre de la rédaction d'un ordre du jour car ils mentionnent les points obligatoires devant figurer dans ce même ordre du jour :

Art 577-5 §1 2° «Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association ».

Ainsi, l'ordre du jour doit également contenir le numéro de BCE de la copropriété.

Art 577-6 § 3 : « le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites.... reçues au-moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ».

L'ordre du jour doit contenir les points demandés par les propriétaires s'ils ont été reçus dans les délais prévu par la loi. À défaut, ils seront reportés à la prochaine assemblée générale (Art 577-6 §4). Le syndic reprend textuellement les demandes des propriétaires en respectant exactement la proposition du propriétaire (mêmes les erreurs). De ce fait, il est parfois opportun de mentionner que le point a été demandé par un propriétaire.

Art 577-6 § 5 « l'assemblée générale est présidée par un propriétaire ».

L'assemblée générale étant présidé par un président de séance, le point du choix de ce président doit être indiqué au niveau de l'ordre du jour.

Art 577-6 § 10 « A la fin de la séance ..., ce procès-verbal est signé Par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance ... ».

Le procès-verbal devant être signé par le secrétaire de séance, le point du choix de ce secrétaire doit être indiqué au niveau de l'ordre du jour.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ».

Un point de l'ordre du jour doit donc être consacré à l'évaluation des contrats des fournisseurs ainsi qu'à la validation du contrat de ces fournisseurs.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de

maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, ... ».

Un point de l'ordre du jour doit donc être consacré à l'approbation de ses budgets. Attention, le budget doit être joint à la convocation.

Art 577-8 § 4 « ...le syndic est chargé de (...) le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ».

Il y donc lieu de prévoir à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir.

Art 577-8/1 §3 « ... l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété... » § 4 « ... le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission ... ».

Il est utile de dédier au conseil de copropriété un point d'information pour lui permettre de présenter son rapport. Il y a également lieu de prévoir un point pour la nomination des membres du conseil de copropriété. Il est important de mentionner que l'assemblée générale doit nommer nominativement et individuellement chaque membre de ce conseil.

Art 577-8/2 « ... L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ».

Il est utile de lui dédié un point d'information pour permettre au commissaire aux comptes de présenter son rapport. Il faut également prévoir un point pour sa nomination. Le rapport du commissaire aux comptes permettra d'éclairer les propriétaires pour l'approbation des comptes. L'approbation des comptes

étant elle-même un point devant figurer à l'ordre du jour. Il est également utile de faire figurer dans l'ordre du jour un point sur le fonds de réserve afin de constituer ce dernier ou d'en augmenter sa valeur. Pour rappel, depuis 2018 le fonds de réserve est un poste bilantaire obligatoire (sauf volonté contraire de l'assemblée générale votée à la majorité requise).

En outre des points précisés par la législation, la pratique impose également de faire apparaître dans l'ordre du jour un point afin d'octroyer les décharges au conseil de copropriété (individuellement), au commissaire aux comptes et au syndic.

Comme détaillé ci-avant, l'ordre du jour doit être complet, clair, rédigé avec un grand soin et correctement documenté pour permettre aux propriétaires d'avoir une information complète sur la gestion de leur copropriété et pour leur permettre de prendre des décisions éclairées. Un ordre du jour respectant la législation et les pratiques de la profession permet de désamorcer et d'éviter, dans un premier temps, certains litiges.

En conclusion, l'ordre du jour est la pierre angulaire de la convocation mais ne constitue pas la convocation dans sa globalité. En effet, la convocation de l'assemblée générale est un document reprenant une série d'autres documents dont l'ordre du jour fait partie. La convocation est soumise, elle aussi, à de certaines règles que toute personne souhaitant convoquer l'assemblée générale se doit de maîtriser. ♦

SOURCES

N. Bernard, E. Causin, M. Claes, P.-Y. Erneux, O. Jauniaux, B. Laloux, P. Lecocq, P. Moreau, C. Mostin, E. Riquier, Y. Van Ermen, B. Vinçotte, *La copropriété par appartement*, Bruxelles, la charte, 2008.

1° Extrait de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018

Le saviez-vous ?

BAIL D'HABITATION:

DES NOUVELLES DISPOSITIONS EN VIGUEUR

Le bail est une matière régionalisée. Ce n'est plus une matière fédérale. Il appartient donc à chaque région de déterminer les règles d'application pour les baux d'habitation.

En Région de Bruxelles-Capitale, les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Nous retiendrons dans les changements la présence de règles concernant la colocation, le bail de courte durée et le bail étudiant.

Vous trouverez une brochure reprenant tous les détails sur le site <https://logement.brussels/>

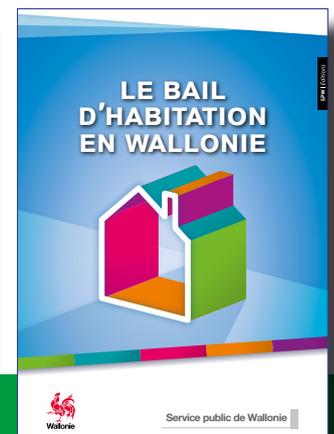
En Wallonie, le décret du 15 mars 2018 est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Le bail de colocation et le bail étudiant font leurs apparitions et des changements concernent également le bail de courte durée.

Vous trouverez une brochure reprenant tous les détails sur le site

<https://www.wallonie.be/>

En Flandre, des nouvelles règles entrées en vigueur ce 1^{er} janvier 2019.





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RÉSERVE suite de la page 1

lement la cuve à mazout à remplir, etc. Il est donc créé une fois pour toute un fonds de roulement permanent, calculé en fonction du budget annuel prévisible. C'est la quote-part de ce fonds de roulement permanent qui est racheté au vendeur par le nouvel acquéreur (ex 1). Lorsque les décomptes de charges réelles sont faits, que ce soit trimestriellement ou annuellement, il faut que ce fonds de roulement permanent revienne à sa valeur nominale (ex 2).

Exemple 1 : L'ACP X possède un fonds de roulement permanent de 10.000,-€ Monsieur Janssens possède 120/1000èmes des quotes-parts et revend son appartement à Monsieur Dupont. Le syndic portera 1.200,-€ au crédit de Monsieur Janssens et 1.200,-€ au débit de Monsieur Dupont.

Exemple 2 : L'ACP Y possède un fonds de roulement de 10.000,-€ En cours d'année différents appels de provisions ont totalisé 25.000,-€ de plus. Toutefois les dépenses courantes annuelles ont été de 32.000,-€ Lorsque le syndic fera son décompte annuel des charges réelles, ce sont 32.000,-€ qu'il répartira entre chaque copropriétaire en fonction des clés de répartition de charges, de sorte à revenir au fonds de roulement permanent de 10.000,-€ Chacun paiera donc sa quote-part dans les 32.000,-€ de laquelle on soustraira les provisions qu'il a payées en cours d'année.

B) Les appels de provisions sont des appels réguliers fait par le syndic afin de provisionner les dépenses courantes. Pour les calculer, le syndic ne tient aucun compte du fonds de roulement permanent. Il établit un budget des dépenses courantes, le fait voter par l'AG et établit les appels en fonction de ce budget. Si les appels sont trimestriels, il appellera chaque trimestre 1/4 du budget annuel, s'ils sont mensuels, il appellera 1/12ème.

Si une vente a lieu en cours d'exercice comptable, le syndic établira le décompte entre acheteur et vendeur. Ce décompte se fait pro rata temporis (même s'il existe quelques exceptions).

Qu'est-ce que le fonds de réserve :

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. »

Il ne s'agit plus ici d'avance, contrairement au fonds de roulement. Dès lors, ce fonds appartient à l'ACP et non pas aux copropriétaires. Il n'est pas remboursé au vendeur en cas de vente de son appartement (sauf si ce rachat est clairement stipulé dans le compromis de vente).

Auparavant, la constitution d'un fonds de réserve était laissée à l'appréciation de l'assemblée générale. La loi de 2018 a changé cela en ce qu'elle prévoit un fonds de réserve obligatoire pour les ACP de plus de 5 ans sauf si une majorité de 4/5ème s'y oppose.

Code Civil Art 577-5 § 3 1° « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5ème de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Une copropriété peut posséder plusieurs fonds de réserve distincts en vue de financer des travaux relatifs à la rénovation de l'ascenseur, au remplacement de la chaudière et ou encore à la prévention contre les intrusions.

Ces fonds sont alimentés par des appels établis en fonction de la participation de chaque copropriétaire mais également par des indemnités résultant de déménagements ou emménagements, voire par des revenus résultant de la perception de loyers.

Une association de copropriétaires peut décider d'avoir un fonds de réserve unique et d'y prélever ses dépenses extraordinaires, pour autant que l'assemblée générale marque son accord à cet effet. ♦

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

Editeur responsable: Philippe PIERSON

Rédacteur en chef: Philippe PIERSON

Rédaction

Sandrine Galet,

Marc Tihon

et Philippe Pierson

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.



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.

Règlements de copropriété et d'ordre intérieur "new look" : de la théorie à la pratique !

La loi du 18 juin 2018, dernier avatar des dispositions relatives à la copropriété, a profondément modifié cette matière en rendant plus accessible à tous les copropriétaires les dispositions relatives à la copropriété et en facilitant leur adaptation ou leurs éventuelles modifications.

Les principaux articles du Code civil entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2019 qui traitent des règlements de copropriété et d'ordre intérieur sont les suivants :

Article 577-4 § 1^{er} – extrait : Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

2° 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 non-paiement de ces charges.

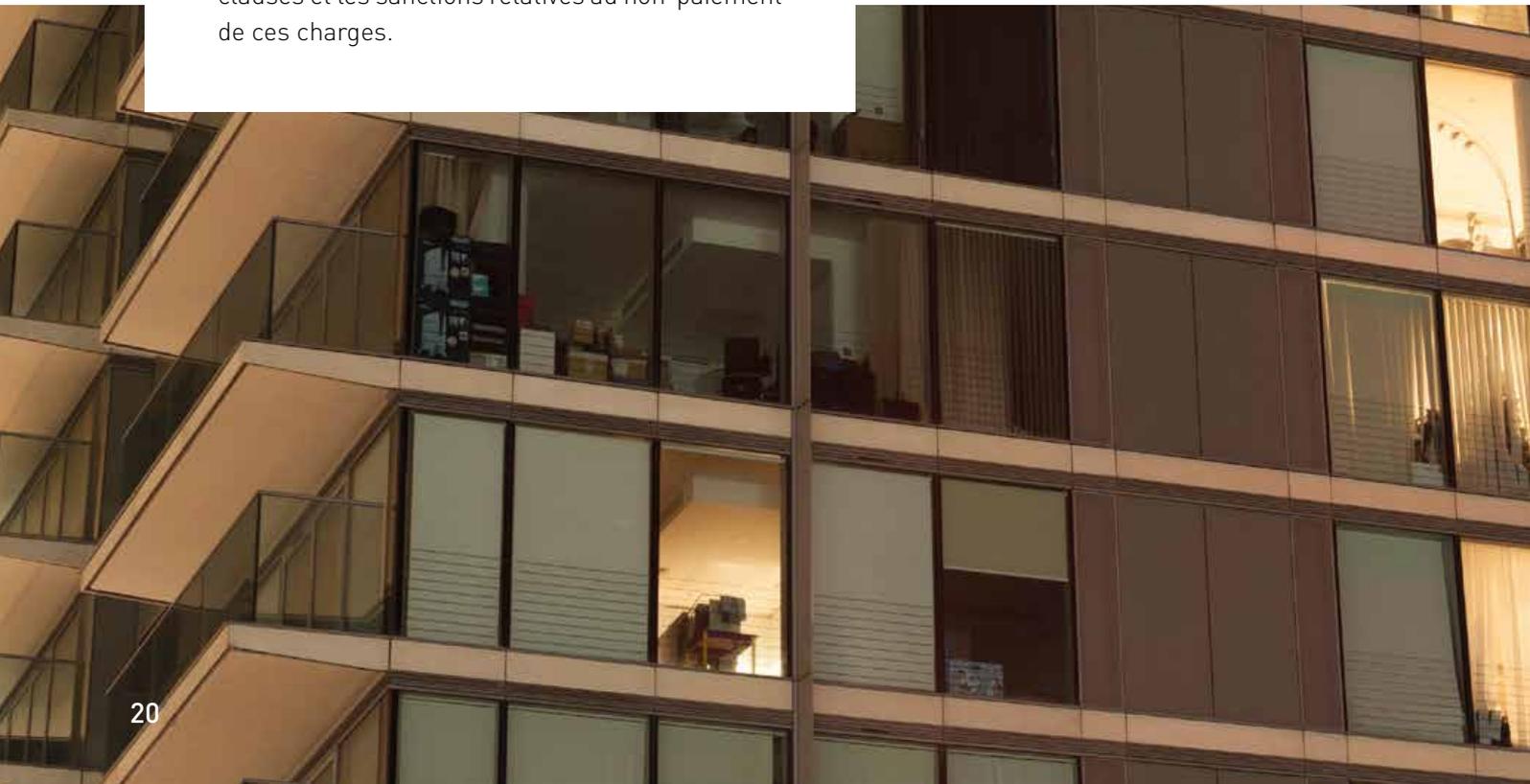
Article 577-4 § 2 : Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1^{er}, 1°c) ;

2° 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 renouveau éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Article 577 – 8/2 : 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 obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.





Article 577 – 4 § 1^{er} 2^o : Le règlement de copropriété doit comprendre 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 non-paiement de ces charges.

Dispositions transitoires :

Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2^o, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil, qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'innovation principale porte sur l'obligation de rédiger un règlement d'ordre intérieur, jusqu'alors facultatif; règlement qui doit contenir une série d'obligations légales auxquelles pourront s'ajouter les dispositions relatives à la vie en commun.

Quant au règlement de copropriété, il doit maintenant contenir les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges, sauf si celles-ci figuraient dans le règlement d'ordre intérieur au 1^{er} janvier de cette année.

Cette disposition est pour le moins étonnante puisqu'il en résulte que les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges pourront se trouver à deux endroits différents selon que celles-ci figuraient ou pas dans le règlement d'ordre intérieur au 1^{er} janvier de cette année.

On peut également regretter que les récentes modifications de l'article 577 du CC n'ait pas été jusqu'au bout de la logique qui semble avoir prévalu à l'égard de ces deux règlements, à savoir :

- ▶ Qu'il aurait été préférable que le sort du conseil de copropriété suive officiellement la même logique que celle de l'assemblée générale, du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes et du syndic. En l'absence de précision, sur base de cette logique, il paraît toutefois normal d'insérer les dispositions relatives à la composition et aux modalités de fonctionnement du conseil de copropriété dans la partie "obligatoire" du règlement d'ordre intérieur puisque celui-ci est également un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale, le commissaire ou le collège de commissaires aux comptes, et le syndic ;
- ▶ Que tous les articles susceptibles de modifications fréquentes soient transférés dans le règlement d'ordre intérieur de manière à rendre leur adaptation aux nouvelles dispositions facile sans devoir passer par un acte authentique indispensable à la formalité de transcription imposée par la loi ; sont notamment visées ici les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges, mais également celles relatives aux assurances pour n'en citer que deux.

Les choses étant ce qu'elles sont, comment appréhender concrètement ces nouvelles obligations.

À cet égard, il n'est sans doute pas inutile de se rappeler la chronologie des modifications successives intervenues à l'égard des règles légales de fonctionnement de la copropriété :

- ▶ **1924 :** première apparition dans le Code civil d'articles relatifs à la copropriété
- ▶ **1994 :** modifications importantes, dont la plus importante est l'octroi du statut juridique à la copropriété
- ▶ **2010 :** nouvelles modifications importantes
- ▶ **2012 :** plan comptable normalisé pour les immeubles de plus de 20 lots
- ▶ **2018 :** nouvelles modifications, dont la plus importante est certainement l'établissement obligatoire d'un règlement d'ordre intérieur

En suivant le rythme de ces modifications successives, qui s'accroissent donc avec le temps, il est fort à parier que de nouvelles modifications verront le jour d'ici 5 ans.

C'est donc dans ce contexte particulier qu'est abordée, ci-après, la mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives aux règlements de copropriété et d'ordre intérieur :

1. Règlement de copropriété : la modification pourrait se limiter au strict minimum, à savoir l'ajout des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges dans la mesure où celles-ci ne figuraient pas dans le règlement d'ordre intérieur en date du 1^{er} janvier 2019.

Dès lors, seront maintenues dans le règlement de copropriété existant les dispositions devenues obsolètes ou encore modifiées par la loi puisque ladite loi a spécifiquement prévu que celles-ci sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

De même, le sort des dispositions devant maintenant figurer obligatoirement dans le règlement d'ordre intérieur est résolu de la même manière puisque la loi a prévu que celles qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Il apparaît toutefois que l'article 19 § 2 de la loi de 2010 n'a pas été abrogé par la loi de 2018 ; article qui stipule que :

“Le syndic visé à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 4^o du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les quarante-huit mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.”

L'expiration du délai de 48 mois ne suffit pas à rendre cet article inapplicable ; article qui conserve donc ses lacunes qui ont fait couler beaucoup d'encre :

- Quelle majorité pour l'approbation ? Absolue en l'absence de précisions ?
- Quid en cas de refus d'approbation par l'assemblée générale ?

- Absence de formalité de transcription : comment assurer la pérennité du texte dans le temps en pareil scénario – Absence de publicité qui ne permet pas au notaire de connaître l'existence de ces statuts coordonnés de manière confidentielle ;
- Absence de sanction,...

En pratique toutefois, il faut bien reconnaître que le maintien de dispositions obsolètes dans le règlement de copropriété n'est pas une bonne solution car il va prêter à de nombreuses confusions.

Aussi, à partir du moment où un acte authentique est nécessaire pour transcrire les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges, il est vivement conseillé d'en profiter pour toiletter les statuts.

Ce toilettage devrait comprendre la mise en conformité des dispositions légales conservées dans le règlement de copropriété, la suppression de toutes les dispositions que le législateur a fait migrer vers le règlement d'ordre intérieur et, le cas échéant, l'intégration des résolutions votées par les assemblées générales.

En l'absence d'un acte authentique, le plaidoyer contre la mise en conformité des statuts “sous seing privé” reste d'actualité.

2. Règlement d'ordre intérieur : ce document comprendra la rédaction d'un volet reprenant les obligations légales (obligatoire) auquel s'ajoutera, le cas échéant, le volet traitant des dispositions relatives à la vie en commun (facultatif) qui pourrait être, soit le règlement d'ordre intérieur actuel, soit un nouveau texte moderne et le plus exhaustif possible.

Dans l'hypothèse où le règlement d'ordre intérieur actuel n'aurait pas été mis à jour, ce travail devrait encore être complété de toutes les décisions prises par le passé par l'assemblée générale relatives audit règlement d'ordre intérieur.

En vue de l'approbation des projets de règlements de copropriété et d'ordre intérieur par l'assemblée générale, il est conseillé d'adresser ceux-ci aux copropriétaires bien avant la convocation de ladite assemblée générale afin de leur laisser un délai suffisant pour permettre aux copropriétaires de formuler leurs remarques ou observations.

A cet égard, un formulaire de réponse préétabli permettra au syndic de recenser plus facilement les points particuliers qui devront être soumis au vote de l'assemblée générale.

Marc Milcamps

Administrateur Délégué de Lamy Belgium SA



Devenez partenaire de Luminus Real Estate Service : un atout supplémentaire pour vous et vos clients

Vos clients peuvent compter 100 % sur vous, c'est certain. En tant que partenaire Luminus Real Estate Service, vous pouvez leur offrir un service supplémentaire en réglant leur fourniture d'énergie !

Vous voulez en savoir plus ?

Contactez votre conseiller **Geoffrey Simon**, au **0498/94 83 69**
ou via **Geoffrey.Simon@luminus.be**.

En cas d'absence, vous pouvez contacter l'équipe Luminus Real Estate business
au **011/84 24 54** ou via **realestate.business@luminus.be**.



La passation d'acte via vidéoconférence

Une évolution marquante pour un notariat toujours plus accessible !

Il est désormais possible de conclure un acte notarié par vidéoconférence. Quiconque veut acheter une propriété, créer une entreprise ou régler une succession ne doit plus se rendre chez le notaire de l'autre partie. L'acte par vidéoconférence prouve que les notaires belges jouent la carte numérique et offrent des solutions qui font gagner du temps au client.

Dans sa transformation digitale, le notariat a opté pour une solution de connectivité professionnelle en mettant en place un Réseau Notarial Sécurisé (RNS). Il s'agit d'un réseau privé, sécurisé et performant qui relie les études notariales, permettant ainsi de lutter contre la cybercriminalité. Le réseau sécurise la communication entre notaires, l'échange de données avec les instances officielles et avec Fednot. Il offre également des services complémentaires comme la vidéoconférence. Cette nouvelle technologie permet, à distance, de discuter de l'acte avec le confrère et ses clients, de participer à sa lecture, faire des modifications sans se déplacer et de la signer à distance. Cela représente un gain de temps considérable et une économie de déplacement. Les notaires se veulent acteurs d'une logique évolutive qui met l'accent sur l'aspect écologique ; La vidéoconférence en représente le premier pas.

Philippe Bosseler, Président Fednot : *“Les notaires doivent en permanence veiller et participer à faire évoluer la sécurité juridique sur le plan informatique et numérique. Avec l'aide de leur notaire, les citoyens doivent pouvoir bénéficier de toutes les garanties juridiques dans le monde numérique.”*

Comment ça marche ?

Depuis peu, la loi Pot-pourri V a encadré la passation d'un acte à distance : Celui-ci peut être reçu à distance par voie de vidéoconférence, devant deux

notaires ou plus, à condition que toutes les parties soient d'accord de procéder ainsi. Ainsi, les parties et personnes intervenantes non présentes auprès du notaire qui conserve l'acte original, sont représentées avec une procuration lors de la signature de l'acte. S'il s'agit d'un contrat d'achat, c'est généralement le notaire de l'acheteur qui conserve l'acte original.

Le titulaire de la procuration est une personne présente en l'étude du notaire détenteur de l'acte original, par exemple un collaborateur. Dans la mesure où cette procuration doit être authentique, la loi prévoit que la procuration servant à la passation d'un acte soit enregistrée gratuitement à distance et exempte de droit d'écriture. Cette gratuité de la procuration est également une nouveauté encadrée par la loi.

Les parties doivent également faire en sorte que tous les documents à remettre sous forme originale (Dans le cas d'un achat : CPE, certificat de contrôle de l'installation électrique dossier d'intervention ultérieure, acte de base, PEB, etc.) et au moins une clé soient remis au préalable (cinq jours ouvrés avant la passation de l'acte) par poste ou en personne au détenteur de la minute.

En raison des limitations techniques, seules deux études peuvent être reliées l'une à l'autre par l'intermédiaire du réseau sécurisé. Tant le détenteur de la minute, que le notaire intervenant à distance doivent être présents tout au long de la visioconférence.

Le détenteur de la minute peut alors initier le processus et lancer l'appel en vidéoconférence à l'heure de la passation de l'acte ; celui-ci sera parcouru à l'écran pendant la visioconférence. Toutes les parties et tous les notaires intervenants peuvent poser des questions et formuler des remarques. Lors de la visioconférence également, des modifications pourront encore être apportées pendant la passation de l'acte, directement par voie électronique à l'écran, afin que tout le monde puisse les suivre, avant d'imprimer (à nouveau) le projet d'acte avant la signature.

Lorsqu'un acte est passé en présence physique de toutes les parties, la faculté d'entendre et de voir sont des éléments essentiels et doivent être garantis. La visioconférence permet également cela au travers de la technologie : les parties et les notaires se voient et s'entendent par l'intermédiaire de l'écran et du haut-parleur, ce qui participe à maintenir une relation humaine et un échange riche.

Philippe Bosseler : *"après le lancement de Bidbit, la vente immobilière online, le notariat participe à nouveau à la transition numérique de la société. Grâce à la passation d'un acte à distance, les notaires oeuvrent à une meilleure accessibilité de leurs services vers les citoyens. Cette technologie se déploie largement dans le notariat. Elle est une des premières étapes concrètes pour le notariat dans la participation à une conscientisation environnementale et durable. Cette approche a pour objectif de réduire les trajets des parties concernées leur permettant ainsi de dégager du temps pour se concentrer plus longuement avec le notaire sur les points essentiels de leurs opérations."*



NOTAIRE.BE

3 OUTILS POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS DÉVELOPPÉS PAR DES SYNDICS PROFESSIONNELS

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

DISTRIBUTEUR EXCLUSIF POUR LA BELGIQUE

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

Syndic : en route vers l'extinction !

Syndic, une espèce en voie de disparition !

(Car trop "besogneux" peut-être ?)

Tout est dans le titre !

Besogneux ? "Non, peut-être !"

Définition : qui fait une médiocre besogne, mal rémunérée ! Et encore : "qui est obligé de travailler beaucoup pour subvenir à ses besoins !"

Ceci explique cela ! N'allons pas plus loin !

Pour parvenir à gagner un salaire décent, le syndic ne regarde pas au nombre d'heures. La plupart des syndics exprime d'ailleurs volontiers leur désappointement lorsqu'ils constatent que les heures prestées en soirée, jusque tard, (parfois très tard), ne sont **pas rémunérées à leur juste valeur**. C'est le cas lors de la plupart des assemblées générales. D'autant qu'au lendemain d'une assemblée, **aux aurores, le syndic est "au turbin" !**

Oui, nous sommes tous des besogneux ! Pas ceux cristallisés par Victor Hugo à la fin du 19^{ème}, bien entendu ! Mais nous appartenons à **ces besogneux des temps modernes !** Et de nombreux travailleurs rentrent dans cette catégorie, pas seulement des syndics, loin s'en faut !

Lorsque je suis rentré à la Chambre exécutive en 2013, j'étais très étonné de constater que les "prétendants au titre d'agent immobilier" étaient majoritairement attirés par la profession de courtier. De fait, seulement 10 % des candidats agents immobiliers visaient la profession de syndic ! Six ans plus tard, pas de changement ! C'est toujours la même chose. Alors que le métier de courtier est celui de "l'incertitude", celui du syndic est celui de la "certitude" ! Le courtier est incapable d'estimer son chiffre d'affaire au début de son année comptable. A l'inverse du syndic, qui peut déjà déterminer son chiffre d'affaire de l'année pour autant qu'il ne perde pas d'immeuble.



Les grandes écoles orientées vers nos métiers d'agents immobiliers, motivent les étudiants à s'orienter vers la profession de syndic dont la pénurie est aujourd'hui bien connue. Mais malgré cela, l'étudiant va préférer la vente et/ou la location plutôt que le métier de "besogneux" !

Et c'est dans l'air du temps. De nos jours, la nouvelle génération privilégie le bien-être à la carrière. Travailler pour être heureux ! Qui défendra le contraire ? Ce n'est pas faux, la notion de carrière n'est plus ce qu'elle était.

Seulement, voilà, lorsqu'un agent immobilier peut prétendre avoir fait les deux métiers, courtier et syndic, il en arrive à la conclusion que l'un comme l'autre sont prenants et chronophages ! Se dire que le métier de courtier est plus "cool", est un leurre. Acquérir une réputation, se faire connaître et conquérir un marché, développer son entreprise : tout cela prend beaucoup de temps ! Au moins autant que celui qu'il faut à un syndic pour constituer son portefeuille d'immeubles.

Alors, à tous ceux qui s'interrogent sur leur avenir d'agent immobilier : les syndics déclinent en moyenne 2 offres chaque semaine ; tous les syndics se plaignent de ne pas trouver de gestionnaires ou de comptables spécialisés en copropriété. Oui, c'est un métier d'avenir ! Bienvenue aux amateurs.

Stéphane Kirkove

L'IPI en 2018

L'heure est au bilan pour l'IPI qui a publié son rapport annuel fin mai. Que révèlent les chiffres qui y sont renseignés ? Premièrement, l'attrait pour le métier d'agent immobilier est en constante augmentation, et surtout la profession de courtier qui est largement préférée à celle de syndic, et ce tant au niveau des stagiaires que des titulaires. Deuxièmement, les Chambres de l'IPI continuent à sanctionner les agents immobiliers qui ne respectent pas les règles déontologiques établies et représentent de ce fait un danger pour le consommateur et la profession en général.

10.431 C'est le nombre d'agents immobiliers au 31 décembre 2018. Bien que strictement réglementée (stage IPI de 1500 heures, examens, obligation de formation, assurance responsabilité civile et cautionnement, respect du code de déontologie), la profession reste très populaire.

En 2018, les Chambres ont procédé à l'inscription de 867 candidats à la liste des stagiaires (dont 352 francophones). Si la grande majorité a opté pour la colonne des intermédiaires (758), force est de constater que seules 49 personnes se sont inscrites uniquement à la colonne des syndics. Cette tendance se dégage également chez les titulaires, pour lesquels on ne dénombre que 55 syndics parmi les 620 nouveaux titulaires (282 francophones).

Cette pénurie de syndics pose notamment problème au niveau des maîtres de stage, lesquels ne sont pas suffisamment nombreux pour former des stagiaires intéressés par cette profession. En 2018, 209 titulaires ont demandé et obtenu leur inscription à la liste des maîtres de stage. Sur ces 209 nouveaux maîtres de stage (97 francophones), seule une personne exerce uniquement comme syndic. Les 144 maîtres de stage inscrits aux deux colonnes gonflent erronément les chiffres étant donné que la grande majorité d'entre eux ne pratique dans les faits que des activités de courtage. Ce nombre devrait diminuer sensiblement lors du prochain rapport, avec l'entrée en vigueur en 2019 du nouveau code de déontologie. Ce dernier prévoit en effet 10 heures de formation par année civile

et par colonne. De ce fait, un bon nombre de titulaires devraient demander leur omission de la colonne dans laquelle ils n'effectuent pas de prestations.

1179 plaintes introduites en 2018

Les Chambres disciplinaires de l'IPI interviennent lorsqu'une plainte est déposée contre un agent immobilier agréé ayant enfreint une règle déontologique. L'an dernier, le nombre de plaintes reçues était quasi identique à 2017 (hausse de 7% du côté francophone). À noter que les Chambres ont prononcé 336 décisions disciplinaires en 2018, dont 35 radiations et 113 suspensions. Ces chiffres représentent une légère augmentation par rapport à 2017, et mettent en évidence le travail quotidien des Chambres pour écarter du marché momentanément ou définitivement les agents immobiliers ayant nui au consommateur.

La chasse aux faux agents immobiliers continue et porte ses fruits

À côté des quelque 10 500 agents immobiliers qui se plient aux règles et aux lois régissant la profession d'agent immobilier, il subsiste toujours un groupe de faux agents immobiliers actifs en Belgique. Ainsi, le service Dépistage a ouvert 432 dossiers en 2018. Parmi eux, 201 étaient relatifs à un exercice sans agrégation (71 côté francophone) et 231 pour collaboration avec un faux agent immobilier (146 francophones). Lorsque l'exercice illégal est prouvé et que la personne refuse de se mettre en règle, l'Institut est tenu de lancer des procédures devant les tribunaux. Pour l'année 2018, les 34 jugements et arrêts prononcés ont été favorables à l'IPI. Parmi ceux-ci, 30 ont été assortis d'astreintes financières (pouvant monter jusqu'à 5000€ par infraction et par jour). À noter que dans les quatre autres jugements, les faux agents immobiliers ont continué à exercer et ont donc été condamnés à payer lesdites astreintes.

Nicolas Watillon

Vice-Président francophone de l'IPI



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 Économie. 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

ImmoTransit.be

Le site partenaire de la fédération des agences immobilières francophones



ADHÉREZ À LA RÉVOLUTION IMMOBILIÈRE

VOTRE portail, **VOTRE** ASBL

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

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

Cotisations 2019

Toujours à l'écoute de ses membres, Federia a décidé d'étendre son offre de cotisations pour 2019.

En effet, vous avez désormais la possibilité de choisir entre les formules suivantes :

- ▶ une adhésion en **personne physique** à 330 euros HTVA par année
- ▶ une adhésion en **personne morale** à 330 euros HTVA par année comprenant le *membership* pour le numéro IPI représentant la personne morale et 165 euros HTVA pour tout numéro IPI supplémentaire faisant partie de votre équipe (= une facture globale au nom de la personne morale)

Une adhésion pour **les stagiaires IPI** est toujours possible au tarif avantageux de 82,50 euros HTVA l'année. À partir de 2020, les cotisations seront facturées en janvier de chaque année.

Pour les membres qui sont actuellement facturés à la date anniversaire de leur moment d'adhésion, ils recevront pour 2019 une facture au prorata des mois restant à courir jusqu'au 31/12/2019.

Grande nouveauté! Vos employés et stagiaires efp / IFAPME sont automatiquement considérés comme membres, à partir du moment où vous êtes déjà membre de Federia.

Mais pour ce faire, il y a lieu de **déclarer votre personnel** (employés et stagiaires efp / IFAPME) via notre site afin que celui-ci puisse également avoir accès aux avantages Federia.

Quelle démarche devez-vous suivre ? Rien de plus simple !

- ▶ Si vous êtes déjà membre : vous pouvez effectuer votre choix parmi les différentes formules proposées en complétant le formulaire prévu à cet effet via votre accès à l'Espace Membre du site. Votre cotisation sera adaptée à la date anniversaire de votre affiliation.
- ▶ Si vous n'êtes pas encore membre : il vous suffit de compléter le formulaire d'adhésion repris via l'adresse suivante : <https://www.federia.immo/fr/adhesion>.

Lorsque vous optez pour l'adhésion en personne morale, vous avez la possibilité d'ajouter de nouveaux collaborateurs à tout moment. Le cas échéant, une cotisation complémentaire sera calculée au prorata.

Les premières factures de cotisations pour 2019 ont été adressées. Celles-ci sont basées sur l'ancien système de cotisations. Si vous le souhaitez, vous avez bien entendu tout le loisir de bénéficier du nouveau système de cotisations, à la condition d'effectuer la démarche reprise ci-dessus le plus rapidement possible.

Pour toute demande d'adhésion :
rendez-vous sur le site www.federia.immo !

CEFIM

Centre d'étude et de
formations immobilières



PLUS DE 50 SÉANCES DE FORMATION PAR MOIS DANS LES MATIÈRES JURIDIQUES, TECHNIQUES, MANAGÉRIALES, FISCALES ET COMPORTEMENTALES



TOUTES NOS FORMATIONS SUR
WWW.CEFIM.IMMO