



ANTHEMIS



FEDERIA

Day-to-day de l'agent immobilier

Agents immobiliers, voici le dossier indispensable pour gérer vos activités au jour le jour !

Fiscalité, déontologie, comptabilité, jurisprudence, RH ou encore management, nous vous donnons les clés pour faciliter votre gestion au quotidien. Une question, une suggestion de thèmes à aborder ?

Contactez-nous via federia@federia.immo

Insolvabilité

Que puis-je réclamer comme pénalités à un client qui ne paie pas ?

Un état des lieux non payé, des factures non honorées? Depuis le 1^{er} septembre 2023, il faudra compter avec le nouveau livre XIX du Code de droit économique pour savoir ce que vous êtes en droit de réclamer à votre client, qui ne paie pas à temps. Ce nouveau livre comporte deux volets. D'une part, il encadre les «pénalités» qui peuvent être réclamées à un consommateur lorsque celui-ci est en retard de paiement d'une « dette ». D'autre part, il régleme le recouvrement amiable de cette même dette.

Un champ d'application très large...

UNE DETTE DUE PAR UN CONSOMMATEUR À UNE ENTREPRISE

Le champ d'application du livre XIX est large. Il vise tout retard de paiement d'une dette due par un consommateur à une entreprise. L'entreprise est définie comme toute personne morale ou physique poursuivant de manière durable un but économique. Le consommateur, lui, est la personne physique qui agit à des fins privées.

Nul doute que l'agent immobilier est une entreprise au sens du livre XIX et doit se conformer aux nouvelles dispositions dans ses relations avec un client, consommateur.

Inversement, si c'est vous, en tant qu'entreprise, qui êtes en retard de paiement vis-à-vis d'un de vos fournisseurs (une facture de téléphonie oubliée, par exemple), vous ne bénéficierez pas de la protection prévue par le nouveau livre XIX du Code de droit économique.

QUID DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES ?

Dans l'état actuel de la législation, l'ACP ne répond pas à la définition du consommateur, n'étant pas une personne physique. Dans ses relations avec ses fournisseurs, elle ne pourra donc pas se prévaloir des protections offertes par le nouveau livre XIX.

Un premier rappel sans frais

Si votre client n'a pas payé une facture à l'échéance, vous devez, avant toute chose, lui adresser un premier rappel sans frais. Dans ce rappel, vous devez reprendre le solde restant dû, mentionner le produit ou le service qui est à l'origine de la facture et informer votre client qu'il dispose d'un délai de 14 jours calendrier pour régler le montant en souffrance. Dans ce rappel, vous devrez également avertir votre client qu'à défaut pour lui de s'exécuter dans le délai imparti, vous pourrez lui réclamer, en plus du prix du produit ou du service, les éventuelles pénalités pour retard de paiement prévues dans le contrat.

Attention! si vous envoyez ce rappel par courrier postal, les 14 jours calendrier laissés à votre client pour payer ne commencent à courir que le 3^e jour ouvrable qui suit l'envoi du rappel.

Des pénalités encadrées par la loi

Afin de mettre fin aux abus constatés par le passé, la loi plafonne désormais les montants qu'une entreprise peut réclamer à un consommateur à titre de clause indemnitaire. Cette clause est celle qui est prévue dans un contrat pour «indemniser», de manière forfaitaire, le préjudice subi par une des parties lorsque l'autre ne respecte pas ses obligations, dont notamment son obligation de paiement.

Le montant de ces indemnités dépend désormais du montant restant dû et sont fixées comme suit :

- ▶ **20 €**
si la dette est inférieure ou égale à 150 €
- ▶ **30 € + 10 %** du montant restant dû
sur la tranche comprise entre 150,01 et 500 €
- ▶ **65 € + 5 %** du montant restant dû
sur la tranche supérieure à 500,01 € avec un maximum de 2 000 €

Ainsi, si un client vous reste redevable d'un montant de 1 000 €, vous pourrez lui réclamer, après lui avoir envoyé un rappel sans frais et lui avoir laissé 14 jours pour payer, outre le montant principal, la somme de 90 € (65 € + (5 % de 500 €)) à titre de clause indemnitaire.



Un taux d'intérêt de retard lui aussi encadré par la loi

Outre les pénalités décrites ci-dessus, vous pourrez comptabiliser à charge de votre client un intérêt de retard sur les sommes restant dues en principal. Cet intérêt de retard ne peut excéder le taux d'intérêt légal applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales. Ce taux est fixé à 12 % l'an pour le second semestre de 2023.

Il est évident que, pour pouvoir réclamer des intérêts de retard et une indemnité forfaitaire à votre client, il faut qu'ils aient été prévus dans le contrat sous-jacent.

Le recouvreur amiable

Si vous décidez de faire appel à un recouvreur professionnel pour récupérer à l'amiable vos factures impayées, sachez que la nouvelle loi lui impose également un certain nombre de vérifications avant de pouvoir entamer à proprement parler les procédures de recouvrement.

Ainsi, le recouvreur professionnel (avocat, huissier, bureau de recouvrement...) devra avant tout vérifier qu'un premier rappel gratuit a bien été adressé au consommateur et qu'un délai de 14 jours calendrier lui a été laissé pour régler sa dette sans frais supplémentaires. Si vous ne l'avez pas fait, le recouvreur devra lui-même procéder à ce premier rappel gratuit. Il devra également vérifier que les montants réclamés à titre d'indemnité forfaitaire et d'intérêts de retard n'excèdent pas les plafonds prévus par la loi. Aussi longtemps qu'une irrégularité subsiste, il ne peut adresser aucune mise en demeure au consommateur ni poser aucun acte de recouvrement amiable.

Sylvie Moreau
Juriste au Centre
d'appui-Médiation
de dettes, ASBL

Contrat

Glossaire du contrat d'intermédiation immobilière (1) : les délais

Cette rubrique a pour objectif de mettre à disposition des lecteurs un glossaire des différentes notions utilisées dans les contrats d'intermédiation immobilière.

Ce glossaire sera alimenté au fil des numéros, par série de définitions autour d'une thématique particulière.

Cette première série porte sur la thématique des délais.

À titre informatif, l'introduction d'un nouvel arrêté royal du 28 septembre 2023 qui remplace l'arrêté royal du 12 janvier 2007 va entraîner des modifications pour les contrats d'intermédiation immobilière conclus avec un consommateur à partir du 1er février 2024. Dans le cadre de ce glossaire, il sera déjà tenu compte de ces futures modifications.



01 LE CALCUL DES DÉLAIS

Tant l'arrêté royal du 12 janvier 2007 que le nouvel arrêté royal du 28 septembre 2023 prévoient de nombreux délais.

À titre d'exemple :

- ➔ le droit de renonciation doit être exercé par le consommateur dans les 7 jours ouvrables de la signature du contrat. Le droit de renonciation a été supprimé par l'AR du 28 septembre 2023 qui a introduit le droit de « rétractation » de 14 jours, et ce quel que soit le lieu de conclusion du contrat. L'objectif est d'uniformiser le délai avec celui prévu par le Code de droit économique en matière de contrat à distance ou hors établissement ;
- ➔ l'agent immobilier est tenu de communiquer la liste des amateurs auxquels il a fourni des informations précises et individuelles dans les 7 jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiation ;
- ➔ l'agent immobilier a droit à ses honoraires si son cocontractant, consommateur, a vendu, dans les 6 mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiation immobilière, le bien immobilier à une personne à laquelle l'agent immobilier a fourni des renseignements précis et individuels.

Certaines notions sont essentielles pour calculer les délais correctement. Celles-ci sont définies ci-dessous.

À titre préliminaire, le livre 1 du nouveau Code civil prévoit, en son article 1.7., § 1^{er}, qu'« [u]n délai exprimé en jours, en semaines, en mois ou en années commence à courir le lendemain de l'événement ou de l'acte qui lui donne naissance » (nous soulignons).

Exemple : lorsque le consommateur conclut un contrat de vente avec une personne reprise sur la liste communiquée par l'agent immobilier, ce dernier a droit à ses honoraires si la vente a lieu dans les 6 mois qui suivent la fin du contrat. Le délai de 6 mois commencera à courir le lendemain de la date de fin du contrat.

Il conviendra d'être également attentif au fait que si le délai prend fin un jour férié, un samedi ou un dimanche, le délai sera prolongé jusqu'à la dernière heure du premier jour ouvrable suivant (voy. notamment art. 1.7., § 4, du Code civil ou encore l'article 3, § 4, du règlement européen (CEE, EURATOM) n° 1182/71).

02 DÉFINITIONS

1. JOUR CALENDRIER (OU « CALENDRAIRE »)

Lorsqu'il est question de « jours calendrier » (terme utilisé par exemple dans le Code de droit économique) (ou « calendaires »), tous les jours comptent. Les jours fériés légaux, les dimanches ainsi que les samedis sont inclus.

Lorsque la loi ou le contrat mentionne le terme « jours », sans précision, il s'agira de jours « calendrier ».

Exemple : le contrat d'intermédiation est signé « à distance » par les parties le lundi 11 décembre 2023. En application du Code de droit économique, le consommateur dispose d'un délai de 14 jours calendrier, week-end et jours fériés inclus, à partir du 12 décembre 2023, pour se rétracter. Ce délai devrait en principe expirer le lundi 25 décembre 2023. Il s'agit toutefois d'un jour férié. Le délai expirera donc le 26 décembre 2023.

2. JOUR OUVRABLE

En application de l'article 1.7, § 3, du nouveau Code civil : « Les jours ouvrables sont tous les jours autres que les jours fériés légaux, dimanches et samedis » (nous soulignons).

Exemple : le contrat d'intermédiation immobilière prend fin le lundi 4 décembre 2023. Le délai de 7 jours ouvrables endéans lequel l'agent immobilier devra communiquer la liste prendra cours le mardi 5 décembre 2023 et expirera le mercredi 13 décembre 2023.

3. JOUR FÉRIÉ

Les jours fériés peuvent être définis comme tous les jours prévus comme tels par l'État.

Les jours fériés nationaux peuvent notamment être consultés sur le site suivant :



[www.belgium.be/fr/la_belgique/
connaître_le_pays/la_belgique_en_bref/
jours_feriers](http://www.belgium.be/fr/la_belgique/connaître_le_pays/la_belgique_en_bref/jours_feriers)

Civil

L'agent immobilier face à la prescription

En tant qu'agent immobilier, il s'agit d'être particulièrement attentif aux règles et délais de prescription. La tendance est en effet au raccourcissement de ceux-ci, notamment suite à l'entrée en vigueur du Livre 5 du Code civil ce 1^{er} janvier 2023. Ne vous laissez pas surprendre par le (manque de) temps...

Comment fonctionne la prescription ?

La prescription (extinctive) désigne l'échéance au-delà de laquelle le demandeur perd son droit de réclamer son dû en justice. L'action prescrite sera déclarée irrecevable par le juge. Il convient par conséquent de bien garder à l'esprit les différents délais de prescription qui s'appliquent aux agents immobiliers.

10 ans pour les actions personnelles, mais... L'article 2262bis de l'ancien Code civil prévoit un délai de dix ans pour la prescription des actions personnelles, telles que l'action en responsabilité dirigée contre l'agent immobilier. Ce principe vaut si la responsabilité est de nature contractuelle. Si elle est de nature extracontractuelle, elle se prescrira par cinq ans (art. 2262bis, al. 2, anc. C. civ.).

Les actions en nullité se prescrivent plus rapidement. Depuis le 1^{er} janvier 2023, le délai de prescription de l'action en nullité (tant pour les nullités relatives que pour les nullités absolues) a été ramené à cinq ans, au lieu de dix auparavant (art. 5.60 C. civ.).

Quel point de départ ?

Pour les actions personnelles, le point de départ du délai de prescription est fixé au jour où l'obligation devient exigible, c'est-à-dire, s'il s'agit d'une obligation contractuelle, au jour où celle-ci doit être exécutée. S'il s'agit d'une action en nullité, ce sera le lendemain du jour où le titulaire a connaissance de la cause de nullité – et, en cas de nullité relative, peut valablement renoncer à l'invoquer (c'est-à-dire qu'il faut, selon le cas, que l'incapacité, le vice de consentement ou la raison d'être de la protection prévue par la règle violée ait cessé). Dans tous les cas, le délai maximum est de vingt ans à partir du jour qui suit celui où le contrat a été conclu (art. 5.60 C. civ.).

Actions fondées sur une responsabilité extracontractuelle.

Le délai de prescription court à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable. Cette découverte peut, en pratique, intervenir plusieurs années après l'apparition du dommage. C'est pourquoi la loi prévoit également un maximum, à savoir vingt ans à partir du jour qui suit celui où s'est produit le fait dommageable.

Quant aux actions contre le syndic en cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celles-ci font l'objet d'une prescription particulière de cinq ans, avec comme point de départ du délai le jour de la transcription de l'acte notarié constatant la clôture de la liquidation de l'association des copropriétaires (art. 3.99, § 5, C. civ.).

Quand intervient l'interruption de la prescription ?

La prescription peut être interrompue, ce qui signifie que l'on va remettre le compteur à zéro et qu'un nouveau délai va commencer à courir à dater de cette interruption, notamment par un commandement de payer (le dernier rappel envoyé par un huissier), une citation en justice (ou un acte équivalent) ou par une mise en demeure qui respecte les conditions légales (art. 2244 anc. C. civ.). Il est possible d'aménager les causes d'interruption conventionnellement.

Comment faire une mise en demeure ?

Pour interrompre la prescription, la mise en demeure doit être faite par écrit par un avocat et être envoyée par recommandé avec accusé de réception, ou par exploit d'huissier. Cette mise en demeure *ad hoc* fait courir un nouveau délai de prescription d'un an, sachant que, si le délai restant est de plus d'un an, c'est ce délai initial qui sera maintenu. Pour les autres modes interruptifs de la prescription, le nouveau délai sera d'une durée équivalente au délai initial.

Après l'échéance du délai de prescription, il n'est plus possible d'obtenir réparation en justice. Attention donc à bien surveiller l'écoulement du temps et les différents délais de prescription, afin de réagir... à temps!

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE DIFFÉRENTS DÉLAIS

INDEXATION DU LOYER	1 AN Paiement limité à 3 mois d'indexation en cas de bail de résidence principale
HONORAIRES D'UN HUISSIER DE JUSTICE	1 AN
AMENDE POUR INFRACTION AU CODE DE LA ROUTE	2 ANS
PRIME D'ASSURANCE	3 ANS
CRÉANCES SOCIALES	3 ANS En cas de fraude, le délai est porté à 10 ans (au lieu de 7) depuis le 1 ^{er} janvier 2023
TVA	3 ANS 4 ans en cas de déclaration tardive (depuis le 1 ^{er} janvier 2023) 10 ans en cas de fraude (depuis le 1 ^{er} janvier 2023)
CHARGES COURANTES DU SYNDIC	5 ANS
LOYER	5 ANS
FACTURE PÉRIODIQUE D'ÉLECTRICITÉ, GAZ, EAU ET TÉLÉCOM	5 ANS 10 ans en cas de fraude
CRÉANCE FISCALE	5 ANS 7 ans en cas de fraude à l'IPP
HONORAIRES D'UN AVOCAT OU D'UN EXPERT	5 ANS
GROSSES RÉPARATIONS DU SYNDIC	10 ANS
FACTURE DE L'ENTREPRENEUR, ARCHITECTE, ÉLECTRICIEN, PEINTRE, PLOMBIER, CHAUFFAGISTE, ETC.	10 ANS

Gabriela de Pierpont
Maître de conférences à l'UCLouvain
et à l'UCLouvain Saint-Louis





Ressources humaines

Voiture hybride ou *full* électrique : que choisir ?

L'année 2023 marque à coup sûr une rupture et le début d'une nouvelle ère en matière de verdissement du parc automobile belge. En effet, le gouvernement a programmé la suppression progressive des avantages fiscaux pour les nouvelles voitures de société qui ne sont pas neutres en carbone et leur disparition du parc automobile des entreprises à l'échéance de 2026.

Les évolutions sont basées sur la date d'acquisition qui est définie comme la date de signature d'un bon de commande, d'un contrat de *leasing* ou d'un contrat de *renting*.

Pour les voitures *full* électriques acquises jusque fin 2026 la déduction à 100 % est d'application mais diminue ensuite progressivement jusqu'à 67,5 % pour les voitures acquises entre 2027 et 2031.

Il n'y a actuellement pas d'autres changements programmés après cette date (voy. tableau 2).

Pour les voitures hybrides, les règles applicables sont identiques aux règles des modèles thermiques.

Les frais des voitures thermiques ou hybrides sont donc déductibles selon un taux déterminé par la formule reprise dans le tableau 1 ($120\% - (0,5\% \times \text{coefficient} \times \text{grammes de CO}_2 \text{ par kilomètre})$). Les frais de carburant suivent le même régime de déductibilité que les autres frais de voitures à la différence que, pour les hybrides *plug-in* acquises à partir du 1^{er} janvier 2023, les frais de carburant fossiles ne sont plus déductibles qu'à 50 %.

Pour les voitures hybrides ou thermiques acquises dans la période transitoire, soit du 1^{er} juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2025, la limite de déductibilité maximum reprise dans la formule restera plafonnée à 100 % jusqu'au 31 décembre 2024 pour diminuer ensuite à 75 % en 2025, 50 % en 2026, 25 % en 2027 et 0 % en 2028.

Pour les voitures hybrides ou thermiques acquises à partir du 1^{er} janvier 2026, qui ont par définition des émissions de CO₂ supérieures à zéro, la déduction sera réduite à zéro.

Quelle déduction des frais de voiture ?

→ **TABLEAU 1** DU 1^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2025

VÉHICULE FULL ÉLECTRIQUE	
DATE D'ACQUISITION	POURCENTAGE
ACQUIS DU 1 ^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025	100% DÉDUCTIBLE
VÉHICULE THERMIQUE OU HYBRIDE	
DATE D'ACQUISITION	POURCENTAGE
ACQUIS AVANT LE 1 ^{ER} JUILLET 2023	Formule de base: $120 \% - (0,5 \% \times \text{coefficient} \times \text{grammes de CO}_2 \text{ par kilomètre})$, min. 50 %, max. 100 %, et 40 % si $\geq 200 \text{ g}$ – le coefficient est fixé à 1 pour les véhicules alimentés uniquement au diesel et à 0,95 pour les autres véhicules et si au gaz naturel et que sa puissance fiscale est inférieure à 12 chevaux fiscaux, le coefficient est réduit à 0,90 + arrondi. Il est arrondi au dixième supérieur ou inférieur selon que le chiffre des centièmes atteint ou non 5 + clause de sauvegarde 75 % à l'IPP.
ACQUIS ENTRE LE 1 ^{ER} JUILLET 2023 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025	Du 1 ^{er} juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2024: idem formule ci-dessus, sauf carburant véhicule <i>plug-in</i> hybride, limite de max. 50 %! Du 1 ^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025: idem formule ci-dessus, mais min. 40 % et 50 % supprimé et max. = 75 % (sauf carburant véhicule <i>plug-in</i> hybride, max. 50 %)
RÉGIME TRANSITOIRE	Du 1 ^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026: idem formule ci-dessus, mais min. 40 % et 50 % supprimé et max. = 50 % Du 1 ^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027: idem formule ci-dessus, mais min. 40 % et 50 % supprimé et max. = 25 % À partir du 1 ^{er} janvier 2028 = 0 %

→ **TABLEAU 2** DU 1^{ER} JANVIER 2026 AU 31 DÉCEMBRE 2031

DATE D'ACQUISITION	POURCENTAGE
1 ^{ER} JANVIER 2026 AU 31 DÉCEMBRE 2026	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 95 % pour toute la durée d'utilisation
1 ^{ER} JANVIER 2027 AU 31 DÉCEMBRE 2027	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 100 % pour toute la durée d'utilisation
1 ^{ER} JANVIER 2028 AU 31 DÉCEMBRE 2028	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 90 % pour toute la durée d'utilisation
1 ^{ER} JANVIER 2029 AU 31 DÉCEMBRE 2029	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 82,5 % pour toute la durée d'utilisation
1 ^{ER} JANVIER 2030 AU 31 DÉCEMBRE 2030	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 75 % pour toute la durée d'utilisation
1 ^{ER} JANVIER 2031 AU 31 DÉCEMBRE 2031	THERMIQUE: 0 % ÉLECTRIQUE: 67,5 % pour toute la durée d'utilisation

Fiscal

Tous les frais de représentation et de cadeaux d'affaires sont-ils déductibles ?

Les frais de représentation et de cadeaux d'affaires que l'agent immobilier prend en charge sont déductibles au titre de frais professionnels moyennant le respect des conditions de déduction prévues aux articles 49 et 53, 8°, du Code des impôts sur les revenus 1992.

De tels frais sont donc déductibles pour autant, notamment, que l'agent immobilier puisse prouver l'existence d'un lien avec son activité professionnelle.

La déductibilité de ces frais est toutefois limitée à 50 %, sauf en ce qui concerne les articles publicitaires portant de manière apparente et durable la dénomination de l'entreprise donatrice.

Pour les frais mixtes, c'est-à-dire les frais qui présentent à la fois un caractère privé et un caractère professionnel, cette limitation s'applique bien entendu uniquement à la partie professionnelle puisque la partie privée n'est en aucun cas déductible.

Examinons, à titre d'exemple, deux types de frais de représentation rencontrés régulièrement dans la pratique.

Les cotisations à des cercles ou des services-clubs ainsi qu'à des clubs de golf

De tels frais constituent en principe des frais privés. Le ministre des Finances et la jurisprudence admettent cependant que les cotisations à des cercles ou des services-clubs puissent être considérées pour 50 % comme des frais professionnels déductibles.

Pour ce faire, l'agent immobilier doit être en mesure de prouver le rapport entre ces frais et son activité professionnelle ou établir un lien causal entre ces frais et l'acquisition ou la conservation de revenus imposables.

En d'autres termes, l'agent immobilier doit, en cas de contrôle fiscal, être en mesure de prouver, par exemple, les contacts professionnels qui ont pu être noués grâce à son affiliation. Cette preuve pourra notamment être rapportée par la comparaison entre la liste des clients et/ou fournisseurs de l'agent immobilier et la liste des membres du cercle ou du service-club auquel il est affilié.

Les principes sont identiques en ce qui concerne les cotisations à un club de golf.

Les frais d'une réception de mariage ou d'anniversaire ?

Le fait qu'un mariage ou un anniversaire soit un événement d'ordre privé ne lui enlève pas ipso facto son caractère (partiellement) professionnel.

De tels événements de la vie privée sont ainsi souvent l'occasion rêvée pour l'organisation d'une réception permettant de maintenir, d'entretenir ou de nouer des relations d'affaires.

L'agent immobilier qui souhaite pouvoir déduire une partie des frais d'une telle réception devra toutefois, comme pour les cotisations à des cercles ou des services-clubs, prouver le rapport entre ces frais et son activité professionnelle ou établir un lien causal entre ces frais et l'acquisition ou la conservation de revenus imposables et seule la partie professionnelle de ce type de frais pourra être déduite.

Cette preuve pourra notamment être rapportée grâce à la liste des invités.

CONCLUSION

L'agent immobilier peut uniquement déduire les frais de représentation et de cadeaux d'affaires qui ont un lien avec son activité professionnelle et qui ont donc été faits en vue d'acquies ou de conserver des revenus imposables.

Il ne suffit pas à cet égard d'affirmer l'existence de ce lien ; il faut pouvoir, en cas de contrôle fiscal, le démontrer à l'aide de documents probants.

Jonathan Picavet
Avocat fiscaliste
DBB/DEFENSO

Comité de rédaction :

Nathalie Demortier
Charlotte De Thaye
Anne Eloy
Cécile Hekkers
Jean-Pierre Lannoy
Muriel Masson
Laura Van Campenhout

Découvrez tous les Day-to-day
sur www.federia.immo,
rubrique **Publications !**