



federiamag'

Les réflexions immobilières

**INVITATION
AU CONGRÈS**

Le Congrès 2016 et les élections IPI

Congrès Federia 2016 ► Page 4

Élections IPI ► Page 12

**Mettre toutes les chances de son côté,
c'est important pour vos affaires ?**



**Forcez la chance, présentez vos services d'agence
immobilière à la bonne cible et au bon moment.**

Votre publicité locale d'agence immobilière sur www.homesweethomes.be, le portail Belge qui référence tous les hébergements pour seniors en Belgique gratuitement. Avec comme coeur de cible, les familles en recherche d'un hébergement pour leurs seniors et désireuses de vendre ou de louer un bien immobilier dans 70% des cas au niveau national. Plus de renseignements à info@homesweethomes.be

HOME S  EET HOMES

Le Guide de l'hébergement pour Seniors
www.homesweethomes.be



FEDERIA

édito

COLOPHON

► Rédaction

Rédacteur en chef:
Stéphane Kirkove

Comité de rédaction :
Nicolas Watillon
Jean-Pierre Lannoy

Ont contribué :
Jean-Pierre Lannoy
Claire Gilissen
Yves Van Ermen
Jonathan Delhez
Nicolas Watillon

► Mise en page

www.babaproductions.be

► Publicité

federia@federia.be

► Éditeur Responsable

Jean-Pierre Lannoy
Federia asbl
Rue de Rodeuhaie, 1
B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : 02 880 82 83
federia@federia.be

Les articles, textes, photos et illustrations 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.

Le 18 novembre prochain, Federia organise son deuxième congrès. Cet événement annuel est toujours l'occasion de se poser, de se rencontrer et d'échanger ses expériences professionnelles avec ses confrères d'autres villes, provinces ou régions. Ce congrès, c'est aussi le moment de faire le point sur l'année écoulée.

Pour Federia, ce fut l'année de la consolidation et de l'innovation. Après une première année de lancement en 2015, 2016 est l'année du renforcement des liens entre membres Federia par les nombreux déjeuners et petits déjeuners dans les différentes régions du pays. **C'est aussi l'année de l'augmentation du nombre d'adhérents** (plus de 40 % !).

Cette année est aussi marquée par la reconnaissance de Federia au Conseil Supérieur des Indépendants et des PME. En 2016, Federia est la seule fédération immobilière francophone bénéficiant de cette agrégation. Cette reconnaissance est la clé de voûte pour l'accès à d'autres postes de représentation de la profession, que ce soit au niveau de la CP323, des écoles IFAPME ou IEFP et autre Fonds Social.

Federia continue à être un des moteurs essentiels du CEFIM, centre de formation pour et par les agents immobiliers. Par son professionnalisme, ce dernier a confirmé sa place dans le paysage immobilier francophone en assurant notamment les formations externalisées de l'IPI et, dernièrement, en remportant le marché de l'e-learning de l'IPI.

2016 est encore l'année de l'innovation par la création de RADIO-IMMO.BE. Federia a osé lancer, avec l'aide d'amis français, la première web radio dédiée à l'immobilier. Cet outil est une vraie première qui est amenée à se renforcer et à grandir. Qui osera encore dire que rien ne se passe du côté des agents immobiliers francophones ?

Enfin, cette année est particulière car une nouvelle législature de 4 ans se termine à l'IPI. Tous les agents immobiliers du pays vont être amenés à élire des représentants pour constituer le Conseil National, les chambres exécutives et autres chambres d'appel pour une nouvelle période de 4 ans. Notre institut est un gage de reconnaissance et de protection de notre profession. Un travail énorme a été effectué, sous la législature qui se termine, par des membres de Federia dans la poursuite de ses objectifs. Federia souhaite poursuivre et renforcer la dynamique professionnelle et rigoureuse menée au sein de l'Institut. Pour ce faire, elle a réuni un certain nombre d'agents immobiliers prêts à relever le défi.

Pour la protection de votre métier, n'oubliez pas de voter pour les membres Federia ! Au plaisir de vous revoir nombreux à votre Congrès Federia du 18 novembre 2016 !

Nicolas Watillon
Président



CONGRÈS

FEDERIA 2016

MONS

Le 18 novembre 2016
Congres Hotel Mons
Van der Valk

Le rendez-vous incontournable des agents immobiliers de la partie francophone du pays !

- ▶ ± 4.000 invitations;
- ▶ Plus de 30 exposants/partenaires;
- ▶ Présence de Radio-Immo.be;
- ▶ Invitation de partenaires : notaires, géomètres, experts judiciaires, avocats, etc.;
- ▶ Invitation de confrères et experts étrangers.

INSCRIVEZ-
VOUS AU
CONGRÈS SUR
FEDERIA.BE/
EVENT

Le thème :
L'agent immobilier et ses
partenaires au quotidien



FEDERIA

Que ce soit pour la vente d'un bien immobilier, pour l'administration d'une association de copropriété ou d'un immeuble pour compte d'autrui, l'agent immobilier doit s'entourer de partenaires multiples aux compétences très diversifiées.

Le client attend de son courtier, régisseur ou syndic toutes les informations utiles sur le rôle possible de ces professions partenaires. La complexité des dossiers, la gestion des informations, les législations de plus en plus pointues supposent que l'agent immobilier puisse coordonner les actions de ces intervenants multiples.

Ce rendez-vous annuel est l'occasion de constituer des groupes d'étude sur les sujets brûlants de notre métier afin d'influencer d'une manière ou d'une autre les législations régionales ou fédérales.

Nous comptons sur la présence du plus grand nombre d'agents immobiliers (courtiers ou syndics) pour cet événement ! Un comité organisateur a été constitué et est composé de :

COMITÉ ORGANISATEUR :

Maggy COTTIN

Angie IMPELLIZZERI

Françoise MALVAUX

Guy PETRE

Gaëtan RIAT

Nicolas WATILLON

COMITÉ SCIENTIFIQUE :

CEFIM – Jean-Pierre LANNROY

Un congrès placé sous le signe de l'interactivité

Tout au long de cette journée, notaires, géomètres, experts judiciaires, avocats, certificateurs, financiers et bien d'autres encore seront invités à s'exprimer sur les différents sujets traités lors des ateliers et autres débats. Ces derniers seront organisés sur l'interaction entre trois intervenants : le formateur, les participants et un modérateur, agent immobilier. Lors de chaque atelier et/ou débat, le modérateur aura pour mission de relayer au mieux les demandes des participants au formateur en y associant ses éventuelles expériences professionnelles.

Ce Congrès de 2016 sera également l'occasion d'entendre les différents thèmes défendus par les représentants de Federia aux prochaines élections de notre institut professionnel (IPI) qui se tiendront en décembre prochain.

Enfin, la séance plénière de l'après-midi sera l'occasion de retracer les faits marquants de l'année écoulée en matière immobilière. Le débat mettra en exergue certaines actualités législatives, quelques-unes des dernières initiatives prises par le secteur ou encore différentes réalisations et/ou transactions immobilières hors du commun.

L'interactivité connaîtra son paroxysme en deuxième partie de journée, lors de la séance plénière, avec un duplex reliant le congrès et le salon MAPIC de Cannes en France. Enfin, des directs seront assurés toute la journée grâce au studio radio-immo.

Programme du Congrès Federia 2016

08h30

ACCUEIL

1. Les ateliers

► Pour les courtiers

09h30 - 10h30

Comprendre un acte authentique de vente : les pièges à éviter

Si la passation d'un acte authentique résulte de l'intervention d'un notaire, l'agent immobilier considérera cette étape comme la fin de sa mission. Il est judicieux de rappeler le contenu de cet acte qui confirme et assure le transfert de propriété. Cette formation a pour objectif de permettre à l'agent immobilier de comprendre la terminologie, les dispositions légales et les conséquences qui en découlent.



Orateur :

Maître Frédéric Magnus

Notaire à Namur

Modérateur :

Monsieur Gaëtan Riat

agent immobilier agréé IPI,
Vice-Président du CEFIM

11h00 - 12h00

Les infractions urbanistiques en cas de vente ou de location : réalité et gestion de cette problématique

Fréquemment et de manière exponentielle, l'agent immobilier est confronté à la problématique de la conformité aux dispositions urbanistiques des biens immobiliers qu'il est amené à traiter. La mise en valeur patrimoniale d'un bien immobilier sera sérieusement entachée s'il résulte que sa réalisation n'a fait l'objet d'aucune autorisation urbanistique. À travers une législation dense et d'une actualité brûlante tant en région wallonne qu'en région bruxelloise, cette formation a pour objectif premier d'apporter à l'agent immobilier une ligne de conduite face aux impositions du CWATUPE, d'une part, et du COBAT d'autre part. Les discussions porteront également sur le passage en région wallonne du CWATUPE aux nouvelles dispositions attendues du CODT.



Orateur :

Maître Alexandre Paternostre

Avocat

Modérateur :

Nicolas Watillon

Agent immobilier agréé IPI
Président de Federia

10h30-11h00

PAUSE CAFÉ



► Pour les syndicis

09h30 - 10h30

De la gestion des copropriétaires difficiles jusqu'à l'expulsion d'un locataire ou copropriétaire au vu de son comportement au sein de la Copropriété

Entre des comportements excessifs ou le non-respect flagrant des dispositions contenues dans le règlement d'ordre intérieur par un copropriétaire, il est judicieux de rappeler la méthodologie à mettre en œuvre par le syndic afin de mettre un terme à des situations de crise qui sont de nature à ébranler toute la structure de la Copropriété. Face à ces réalités, le syndic sera en première ligne et devra répondre dans les meilleurs délais à ces extrémités tout en s'assurant que les procédures à mettre en œuvre sont correctement initiées.

L'atelier sera réalisé en binôme avec le formateur et un syndic d'immeuble. Ce dernier pourra, par son expérience de terrain, apporter son éclairage sur les meilleures attitudes à adopter dans pareilles situations.



Orateur :

Maître Vincent de Fraiteur

Assistant en droits réels à la faculté de droit de l'ULB et de l'UMons

Modérateur :

Jacques Carlier

Syndic et régisseur d'immeubles
Président de l'ABSA

11h00 - 12h00

Les associations partielles et la gestion des parcs résidentiels

Sans nul doute, cette disposition représente une des nouveautés de la modification législative de 2010. Et pourtant, l'interprétation de l'application de cette disposition est la source de nombreuses difficultés notamment dans la problématique des parcs résidentiels et de son approche sociale, réalités à la source de véritables bouillons de contentieux. La formation aura pour objectif de rappeler les fondements de ces dispositions. Le duo composé du formateur et d'un syndic permettra d'apporter un éclaircissement pratique aux éléments plus formalistes de la loi.



Orateur :

Maître Corinne Mostin

Assistante au département de droit privé de la faculté de droit de l'UCL (droit des biens) de 1990 à 2002, Membre du comité de rédaction du Journal des Juges de Paix depuis 1998, Rédacteur en chef de la revue de la copropriété et droit immobilier (RCDI - TAPP) depuis 2006, Membre du comité de rédaction du Guide de droit immobilier (2007)

Modérateur :

Yves Van Ermen

Agent immobilier agréé IPI
Syndic d'immeubles et Président de l'IPI

► Pour les régisseurs

11h00 - 12h00

Vétusté et maintenance technique d'un bien immobilier : méthode en vue d'assurer sa pérennité

Sollicité par ses mandataires sur la rentabilité financière de leur patrimoine, le régisseur doit régulièrement mettre ces derniers au fait de la gestion inévitable des impératifs techniques de leurs bâtiments. Cette gestion est malheureusement souvent proportionnelle au report plus ou moins régulier des travaux indispensables d'entretien ou de maintenance d'un patrimoine immobilier.

À partir d'exemples vécus, l'orateur démontrera l'importance de générer dès le début de la mission de régisseur une planification des travaux à mettre en œuvre.



Orateur :

Glenn Fack

Ingénieur

Expert judiciaire et Médiateur en matière civile et Commerciale

12h00-13h45

WALKING DINNER

2. Séance plénière

Débat :

13h45 - 14h00



Yves Van Ermen
(président de l'IPI)



Nicolas Watillon
(président de Federia)

14h00 - 16h00

Comment améliorer la dynamique de participation entre l'agent immobilier et les professions partenaires

Présence d'un Notaire - d'un géomètre - d'un avocat - d'un banquier - expert judiciaire

Débat en salle et en duplex avec le **MAPIC** de Cannes via radio-immo.

Le Journal de l'Immobilier : L'actualité de l'année écoulée - perspectives du marché et exemples de quelques développements immobiliers - évolution

Dialogue sur les thèmes défendus par les candidats de Federia aux élections de l'IPI (15 minutes)

16h00-17h00

VERRE DE L'AMITIÉ

PRÉSENCE DE RADIO-IMMO.BE

Radio-Immo.be sera présente au Congrès de Federia pour relater l'événement ! Mais bien plus encore !

Vous avez l'opportunité de parler de vous et de vos produits sur **Radio-Immo.be** avant, pendant et après le Congrès !

QUOI ?

Possibilité d'avoir une interview de 5 minutes

QUAND ?

4 passages/jour sur 10 semaines du 3 octobre au 15 décembre (soit 280 passages min. entre 08h30 et 18h30)

COÛT ?

Préparation interview, enregistrement et diffusion : 1.200 € (HTVA)

MAIS AUSSI :

Passage d'un jingle :
par 100 passages : 500 € (HTVA)

radio-immo.be

l'information immobilière



Un véritable progiciel
100% full web
doté d'un puissant moteur
comptable à partie double.

Restez connecté avec vos clients, **MySyndic** et **MyGestion** : l'extranet des propriétaires et locataires.

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

SOGIS est l'éditeur numéro 1 de logiciels d'administration de biens en Belgique avec déjà plus de 350 cabinets de syndic et de gestion locative à son actif.

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.

COMMENT S'INSCRIRE ? UNIQUEMENT PAR LE SITE FEDERIA !

Vous avez reçu une invitation par e-mail !

► Vous cliquerez sur le bouton "Plus d'informations sur l'événement" ► Vous serez alors redirigé vers le site, à la page du Congrès ► En bas de page, cliquez sur "je veux m'inscrire", il vous suffira de suivre la procédure pour finaliser votre inscription jusqu'au paiement.

Soit vous vous inscrivez directement via notre site à l'adresse suivante : <http://www.federia.be/event> et vous suivez la procédure.



Quand un partenaire fiable devient un partenaire de confiance

Voilà déjà quelques années que **Luminus** a développé un **partenariat fructueux** avec plusieurs agences immobilières. En quoi consiste-t-il? Chaque agent immobilier qui travaille avec nous présente Luminus à ses clients comme son fournisseur de gaz et/ou d'électricité préféré. Des dizaines de milliers de clients ont déjà répondu favorablement à cette proposition. Et profitent désormais de la fiabilité du service de Luminus, **deuxième plus important fournisseur d'énergie en Belgique**.

Vous souhaitez vous aussi **élargir votre offre de services** avec Luminus? **Appelez** sans attendre le **078/180 187** et laissez-nous vos coordonnées. Notre délégué RED vous rappellera le plus rapidement possible pour vous expliquer personnellement comment vous et vos clients pouvez tirer profit de ce partenariat avec Luminus. Ou envoyez simplement un e-mail à **RED@luminus.be**.

Luminus est une marque et nom commercial de EDF Luminus SA



PARTICIPATION AU CONGRÈS

Vos collaborateurs et stagiaires
sont également attendus

Membres Federia	95 euros HTVA
Non-membres	115 euros HTVA
Stagiaire IPI, IFAPME / Étudiants	65 euros HTVA

Veuillez noter que seul le paiement effectif pour le 16 novembre confirmera votre présence au Congrès. Une facture vous sera automatiquement envoyée par mail dès votre inscription enregistrée.

**LA PARTICIPATION AU CONGRÈS
VAUT POUR 4H DE FORMATION IPI**



LIEU DU CONGRÈS

Van Der Valk Congres Hotel

Avenue Mélina Mercouri, 7
7000 Mons
hotelmons@valk.com

Attention : l'adresse de l'hôtel est très récente et n'est pas toujours reprise sur les GPS.
Un fléchage du congrès sera mis en place !

Possibilité de loger sur place à des conditions particulières (réservation via l'hôtel)

Réduction de 10% sur le prix du jour en mentionnant le Congrès Federia

N° de téléphone : +32 65 39 02 07

Inscription via le site de Federia :

www.federia.be

Pour toute question sur le congrès :

Téléphone : 02/880 82 83

E-mail : federia@federia.be



FEDERIA

ÉLECTIONS IPI 2016

Sommaire

- ▶ Bilan. Le dynamisme francophone 13
- ▶ Interview du Président de l'IPI 16
- ▶ Les thèmes de campagne :
 1. Pour des stages efficaces et de qualité !
 2. Le dépistage: lutter contre les illégaux reste une priorité !
 3. L'IPI ne sert à rien ! Quoi que ?
 4. La défense de vos honoraires, c'est notre priorité ! 18
- ▶ Les candidats 20
- ▶ Comment voter ? 24

VOTEZ
POUR NOUS !

www.federia.be



Bilan

Le dynamisme francophone

L'IPI a changé. Mais en quatre ans, c'est tout le secteur immobilier francophone qui a fait des pas de géant !

Une image redorée

Grâce à nos élus très impliqués au niveau du Conseil national et des Chambres, l'IPI a tout mis en œuvre pour agir au bénéfice de l'image de la profession. Leur travail porte ses fruits : le consommateur retrouve confiance en nous, la proportion de particuliers faisant appel à un agent immobilier pour vendre ou louer leurs biens ne cesse de croître.

Car, en tant qu'organe de contrôle, l'IPI agit à deux niveaux. D'une part, l'Institut veille à ce que les 9.700 agents immobiliers agréés du pays respectent le Code de déontologie de la profession. D'autre part, l'Institut cherche ceux qui exercent illégalement et les poursuit en justice s'ils ne se régularisent pas.

Cette deuxième mission est celle du service "dépistage" de l'IPI au sein duquel opèrent des détectives privés. En 2015, ils ont ouverts 547 dossiers à la suite de plaintes de consommateurs ou d'agents immobiliers agréés ou encore, sur base d'un des rapports d'inspection spontanée des détectives privés.

Concernant le contrôle du bon exercice de la profession par les agents agréés, les Chambres disciplinaires de l'IPI ont été très actives également. Quiconque le souhaite peut communiquer à l'IPI ses doutes et ses réclamations à l'encontre d'un agent immobilier qui ne respecterait par les règles de déontologie de la profession. En 2015, 458 dossiers ont finalement fait l'objet d'une décision, ce qui a conduit à la radiation de 117 agents immobiliers, contre 86 l'année précédente. A côté de ces radiations, les Chambres exécutives de l'IPI ont prononcé 120 suspensions, 72 blâmes, 43 avertissements et quelque dizaines d'obligations de suivre une formation complémentaire.

Le travail de l'IPI a donc écarté du marché un peu plus de 600 personnes qui travaillent de manière illégale et/ou en ne respectant pas les règles. Merci donc à tous nos élus et au personnel de l'IPI pour cette réussite !

Du concret pour répondre aux besoins du terrain

Durant ces 4 dernières années, nous n'avons eu de cesse de vouloir apporter du soutien aux agents immobiliers dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions.

*L'IPI a changé.
Mais en quatre
ans, c'est tout
le secteur
immobilier
francophone
qui a fait des
pas de géant !*

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'assurance collective est incluse dans la cotisation annuelle de chaque membre IPI. A présent, le consommateur a la certitude que tant les titulaires que les stagiaires, en activité principale ou complémentaire, qu'ils soient courtiers ou syndics, sont couverts aussi bien en RC professionnelle qu'au niveau cautionnement. Et, à couverture égale, le coût de cette police est plus

faible que si elle avait été prise individuellement. Les agents immobiliers francophones étaient demandeurs de l'assurance collective depuis près de 10 ans, il s'agit donc d'un réel succès !

L'IPI s'est également engagé dans la voie de la digitalisation et donc d'un Institut paperless. La structure en place va permettre de gérer plus rapidement et à moindre coût les tâches de l'Institut. Le travail a été gigantesque et vous pouvez déjà en voir le haut de l'iceberg, le nouveau site internet de l'IPI. Il offre désormais de nombreuses facilités. Il est possible d'y trouver une foule d'informations, d'y gérer un espace personnel (données, attestation,...), d'y trouver des formations ou tout document législatif ou administratif mis constamment à jour.

Mais nous avons aussi mis sur pied un nouveau test de compétence pour le début du stage IPI et nous finalisons la nouvelle formule de stage IPI dont le suivi sera réalisé aussi au travers du site de l'Institut.

Nous nous sommes finalement attelé à augmenter l'offre de formation reconnue par l'IPI. Une commission été mise sur pied pour agréer des formations données par des centres extérieurs. Une nouvelle plateforme de gestion des formations, www.edux.be, a été créé à cet effet.

Tous dans la même direction...

Grâce à l'impulsion de personnalités constructives telles qu'Hugues de Bellefroid, Nicolas Watillon et Serge Robert, le paysage professionnel des agents immobiliers francophones a évolué de manière extraordinaire.

D'abord, les différentes associations francophones d'agents immobiliers ont créé le CEFIM (centre d'étude et de formations immobilières) en septembre 2014. Car qui mieux que les agents immobiliers savent ce qui est nécessaire aux agents immobiliers. Piloté par Jean-Pierre Lannoy, il est devenu l'outil incontournable en matière de formation, le CEFIM propose des thématiques toujours plus larges, générales et spécifiques à la fois. Il a aussi lancé la première radio de l'immobilier, radio-immo.be.

Quelques mois plus tard, nous avons vu la création de Federia, portée sur les fonts baptismaux par les trois organisations professionnelles francophones: Réflexions Immobilière, Federimmo et l'ABSA.

Le résultat ne s'est pas fait attendre. Aujourd'hui, Federia représente la grande majorité des agents immobiliers francophones. L'asbl est reconnue par le Conseil Supérieur des indépendants. Un sésame qui ouvre pas mal de portes et qui nous permet d'avoir un droit de regard sur toutes les législations concernant notre profession.

La voix des agents immobiliers francophones porte bien plus loin ! Federia et l'IPI sont maintenant les interlocuteurs incontournables du secteur.

Et que l'histoire continue !

Paul Houtart et moi sommes fiers des résultats obtenus ! Nous sommes heureux d'avoir participé à cette histoire. Mais nous n'y serions pas arrivés sans le dévouement de tous nos élus, sans le professionnalisme du personnel de l'IPI et sans ceux qui ont œuvré, souvent dans l'ombre, à la création de Federia et du CEFIM. A tous un énorme merci !

Nous avons mis tout en place pour que ce dynamisme ne s'arrête pas. La relève se trouve parmi vous et nous avons toute confiance en les capacités de celles et ceux qui sont candidats à mener notre Institut sur le chemin du développement. S'ils le souhaitent, les futurs élus pourront compter sur notre soutien dans leurs tâches à venir.

Yves Van Ermen
Président de l'IPI



Présence, au Congrès, de

RADIO-IMMO

Votre webradio dédiée à l'immobilier !

Radio-Immo.be sera présente au Congrès de Federia pour relater l'événement !
Mais bien plus encore !

Vous avez l'opportunité de parler de vous et de vos produits sur **Radio-Immo.be** avant, pendant et après le Congrès !

Quoi ?

Possibilité d'avoir une interview de 5 minutes

Quand ?

4 passages/jour sur 10 semaines du 3 octobre au 15 décembre (soit 280 passages min. entre 8h30 et 18h30)

Coût ?

Préparation interview, enregistrement et diffusion : 1.200 € (HTVA)

Mais aussi :

Passage d'un jingle : par 100 passages : 500 € (HTVA)

Retrouvez-nous sur radio-immo.be ou via l'App disponible sur les plateformes de téléchargement Androide - App Store - Windows Store



Interview du Président

Yves Van Ermen

Une voix qui porte loin, un rire affirmé et un pas décidé. Lorsque Yves van Ermen est dans les parages, on ne peut pas le rater. Le Président sortant de l'IPI est un cinquantenaire enjoué et décidé. Ce père de 4 enfants, amateur de voyages lointains et de trekking est syndic comme l'était son père.

Yves, en quoi consiste la fonction de Président de l'IPI ?

Le Président émane du Conseil national et gère au quotidien l'Institut avec les deux vice-présidents et le Trésorier. Il est aussi le porte-parole de l'Institut vers la presse et le monde politique, bien que faire du lobby soit aussi le rôle des associations professionnelles.

Être membre du Conseil National et du Bureau de l'IPI, prend combien de temps ?

Il faut compter un minimum de deux jours par semaine pour la fonction de Président. 1 jour de présence à l'Institut pour participer au Bureau et contrôler l'ensemble du fonctionnement, paiement des factures et autres responsabilités administratives. Et 1 jour pour le contact avec les associations et pour faire des études ou les relations publiques.

Des membres issus de 2 communautés linguistiques différentes, cela aide-t-il ou complique-t-il la prise de décision ?

C'est très intéressant et enrichissant. On est un des rares Instituts encore fédéral contrairement aux avocats ou aux architectes qui sont divisés par communauté linguistique. On doit trouver des accords convenant à tous, c'est une spécialité belge, et ça fonctionne bien au niveau de l'Institut parce que les visions sont, je crois, encore les mêmes au nord et au sud du pays.

Un mandat de 4 années, c'est trop long ou trop court ?

Au vu de tout ce qu'on est parvenu à réaliser, 4 ans est suffisant mais il y a quand même un goût de trop peu. Avoir un mandat un peu plus long permettrait de finaliser d'autres projets de plus longue haleine alors qu'ici ils vont devoir être portés sur deux mandats.

Quels sont ces points que vous regrettez de ne pas avoir eu le temps de mettre en place durant votre mandat ?

Finaliser certains projets. Par exemple on a mis en route certaines choses par rapport au stage IPI qui ne sont pas encore prêtes. Il y a encore beaucoup de travail à faire à ce niveau-là. Cela aurait été plus intéressant de pouvoir aller jusqu'au bout mais d'un autre côté j'ai toute confiance dans les successeurs pour mener à bien cette mission.

Quelle est la plus belle réussite de l'IPI durant votre mandat ?

Le point le plus important c'est que je suis parvenu à garder une bonne entente entre les francophones et les néerlandophones au niveau de l'Institut. Au début ça aurait pu mal tourner. Heureusement on a résolu ce problème-là, la confiance est revenue et cela a permis de mettre en place l'assurance collective de l'Institut qui est, je pense, la plus grande réussite que nous avons obtenue durant ce mandat. Mais on ne serait pas arrivé à ça sans avoir rétabli la confiance entre les francophones et les néerlandophones qui, un moment, a été mise à mal.

Avoir été membre du Conseil National et du Bureau de l'IPI vous a-t-il apporté du positif dans l'exercice de votre profession ?

Le fait d'être président a mis ma situation professionnelle un peu entre parenthèse. Mais il est clair que c'est beaucoup d'expérience dans toute une série de domaines. Les discussions que nous avons eues, par exemple sur les modifications du code de déontologie ou sur les décisions des Chambres m'ont ouvert l'esprit. Et puis il y a tout ce qui est contact avec le politique, aller défendre des projets, c'est quelque chose que j'ai bien aimé durant tout mon mandat. Et le contact avec la presse aussi.

Est-ce que le fait d'avoir été au cœur de la décision a été pour vous l'occasion de défendre la profession de syndic ?

Je suis venu à l'IPI rien que pour cela (NDLR : rires). Ça a bien marché. Je trouvais que l'IPI ne se souciait pas assez des syndicats et donc, avant même que je fasse mon premier mandat au Conseil national, je me suis battu pour que, dans la déontologie, il y ait des articles spécifiques aux syndicats ou aux courtiers. Et mon deuxième combat a été qu'on crée une colonne syndic et une colonne courtier. Et là on met la dernière pierre à l'édifice puisque le Code de déontologie va être modifié de telle sorte qu'il faudra suivre 10 heures de formation par colonne et par an. Ce n'est pas encore fini car les syndicats n'ont pas de place structurelle au niveau des instances de l'IPI et c'est dommage. Il faut que les deux métiers soient reconnus structurellement sans que cela soit lié au hasard des élections. Il faudrait avoir des places réservées pour les syndicats au Conseil national et au niveau des chambres car cela n'est pas normal pour quelqu'un qui est syndic d'être jugé par une chambre où aucun syndic ne siège.

Le point le plus important c'est que je suis parvenu à garder une bonne entente entre les francophones et les néerlandophones au niveau de l'Institut.

Chez les Van Ermen on est syndic de père en fils. Vos enfants sont encore jeunes mais espérez-vous que l'un des 4 reprenne le flambeau ?

Je n'espère pas. Ils doivent faire ce qu'ils ont envie et réaliser leurs envies. Si l'un d'eux le souhaite, il sera le bienvenu et je ferais tout pour l'y aider mais cela n'est pas le cas. Par contre ma société est une société familiale avec mes frères et sœurs. Une de mes nièces a commencé à travailler avec nous et nous la soutenons.

Mais quand vous dites "je n'espère pas", devons-nous comprendre que vous ne conseillez pas d'être syndic ?

Moi j'adore ce métier-là. Je sais que certains me prennent pour un fou mais c'est un métier très intéressant et pluriel. Les syndicats sont des couteaux suisses : on jongle avec l'administratif, la comptabilité, les contacts humains, la psychologie, les techniques des bâtiments. Le panel est large et je pense qu'il faut revaloriser ce métier. Il faut que les syndicats puissent demander des honoraires plus élevés pour faire un travail de meilleure qualité. On va vers une pénurie de syndicats. Mais bon... ce qui est rare est cher. A bon entendeur... (NDRL : rires).

Claire Gilissen

Responsable communication pour les francophones à l'IPI



Les thèmes de campagne

1 Pour des stages efficaces et de qualité !

Chez Federia, nous pensons que les stages sont utiles. Pourvu qu'ils soient mieux organisés ou encadrés.

Fini les montagnes de papiers !

Rapport de stage et agenda : fini les rapports fastidieux et agenda à envoyer ou déposer à l'IPI. Nous sommes pour une gestion électronique des stages avec un encodage des agendas des stagiaires en direct sur le site de l'IPI.

La formation des stagiaires et des maîtres de stage, une de nos priorités !

La formation des stagiaires est souvent problématique. Nous sommes pour une meilleure collaboration entre les écoles et centres de formation et l'IPI afin d'améliorer la connaissance des prérequis du métier.

Force est de constater que les maîtres de stage ne sont pas toujours à la hauteur. Nous souhaitons organiser des formations spécifiques pour les maîtres de stage afin qu'ils soient mieux armés pour accueillir de futurs stagiaires.

Stage ou examen d'entrée ? Nous voulons permettre ce choix

Pour ceux qui souhaitent directement devenir agent immobilier sans passer par un stage préalable, nous voulons permettre cette possibilité ! Nous pensons qu'il faut créer un accès à la profession moyennant la réussite d'un examen d'entrée oral et écrit comparable aux examens de fin de stage. En cas de réussite, bienvenue sur le tableau des agents immobiliers ! En cas d'échec, le passage par un stage obligatoire sera alors imposé avec un nouvel examen en fin de stage.

2 Le dépistage : lutter contre les illégaux !

La lutte contre les prête-noms doit être accentuée

Nous pensons qu'une des solutions est la reconnaissance généralisée des personnes morales. Cette reconnaissance doit passer sans toucher à la cotisation des personnes physiques, voire en la diminuant !

La reconnaissance généralisée des personnes morales passe par la modification des conditions d'accès des personnes morales à l'IPI. Les conditions actuelles sont beaucoup trop limitatives.

Problématique des agents immobiliers occasionnels venant de l'étranger !

Il est important de définir le statut d'agent immobilier occasionnel et d'attribuer une reconnaissance IPI à ce statut.

Nous sommes persuadés que cette reconnaissance permettra d'endiguer une concurrence déloyale et d'assurer un niveau de compétences suffisant.

3 L'IPI ne sert à rien ! Quoi que ?

Nous sommes convaincus de l'utilité de notre institut. **L'IPI est le garde fou de notre profession** mais également un élément indispensable à **la reconnaissance de nos métiers.**

Par contre, nous sommes **pour une meilleure utilisation des services de l'IPI.** L'IPI offre déjà de nombreux services or nous sommes trop peu nombreux à les utiliser. Profitez-en !

Une plus grande visibilité de l'IPI est la garantie d'une meilleure reconnaissance de la profession !

L'IPI "paperless" ! Une efficience maximum de l'IPI est le garant de services optimum pour l'agent immobilier !



4 Défendre vos honoraires, c'est notre priorité !

Votre travail mérite salaire ! Force est de constater que la situation financière tendue de certains de nos clients nous place parfois dans des situations inconfortables. Le travail a été réalisé or la rémunération n'est pas toujours au rendez-vous ! Que faire?

Nous sommes pour la reconnaissance de l'agent immobilier comme créancier privilégié dans les transactions immobilières.

Les candidat(e)s

▶ Conseil national



ADAM SUZANNE

Brabant wallon

En ma qualité de femme, pouvoir contribuer à l'objectivité des travaux, par mes compétences, mon écoute et mon ouverture.



BALARATTI ISABELLE

Bruxelles

Notre vocation, tous ensemble !



DANVOYE-DEMOLIN AGNES

Brabant wallon

Tous ensemble toujours plus loin, toujours plus fort !



DE CLIPPELE GEOFFROY

Bruxelles

Mon souhait est que l'IPI doit permettre à TOUS les agents immobiliers de suivre des cycles de formation afin de valoriser son image professionnelle auprès des consommateurs



DE JACQUIER DE ROSEE XAVIER

Bruxelles

Ensemble, valorisons notre passion de l'immobilier !



DE MEESTER CARLOS

Bruxelles

Pour protéger les agents immobiliers contre les agissements des illégaux !



DEMORTIER NATHALIE

Brabant wallon

Pour un service efficace et de qualité à des agents toujours plus professionnels.



DESPRET BRUNO

Namur

Parce que, quand il est bien exercé, notre métier est un merveilleux métier.



HAZAN EMILE

Bruxelles

Intégrer l'esprit federia dans vos relations professionnelles, associatives et personnelles.



HOUTART PAUL

Namur

L'expérience au service des défis de demain.



LEJEUNE CAROLINE

Liège

Défendre et protéger notre profession, ma priorité !



MICHALAKIS MICHEL

Hainaut

Construire et défendre la notoriété de notre métier !



MOREAU JEAN

Hainaut

Pour un institut encore plus au service de ses membres.



PIERSON PHILIPPE

Bruxelles

La vision des syndicats au sein de notre profession.



SCHMITZ THIERRY

Liège

Tous unis pour l'avenir de la profession !



SCHUMMER CHRISTIAN

Bruxelles

Voir plus loin et plus fort ensemble !



VAUSE CÉCILE

Namur

Active dans la vie associative professionnelle depuis 1990, je considère que l'image de marque des agents immobiliers implique le respect de la déontologie et une mise à jour constante des connaissances. L'IPI est à nos côtés pour y veiller.



WATILLON NICOLAS

Namur

Pour un IPI fort, garant de l'image de notre profession.

Votez pour nous !

▶ Chambre exécutive



BRUKIRER MICHEL
Bruxelles

La formation est l'essence de tout succès.



DEVREUX ISABELLE
Bruxelles

Mettre tout en œuvre pour que agent immobilier soit synonyme de "Compétence, Rigueur et Sérieux".



HACK HERMANN
Région germanophone

Votre agent : un interlocuteur compétent.



IMPELLIZZERI ANGIE
Hainaut

Un toit pour tous.



KIRKOVE STÉPHANE
Bruxelles

Après 4 années à la Chambre exécutive, il m'est apparu comme évident de mettre mon expérience à profit pour un nouveau mandat.



LAGA PATRICK
Bruxelles

Valoriser le métier d'Agent Immobilier.



MALVAUX FRANÇOISE
Namur

L'adaptation d'une nouvelle formation sérieuse, pour les "Maîtres de stage" et les "Stagiaires". Le résultat sera... de VRAIS Professionnels de l'Immobilier.



MOTTE DIT FALISSE AUGUSTIN
Brabant wallon

Professionnaliser toujours plus notre métier !



SCHRIJVERS NATHALIE
Bruxelles

Ensemble pour une profession respectable et respectée.



ZAMBITO ALDO
Hainaut

Une chambre exécutive à l'écoute des Agents Immobiliers.

► Chambre d'appel



COTTIN MAGGY

Hainaut

Mon soutien pour l'avenir de notre métier.



DE BELLEFROID HUGUES

Brabant wallon

Anticiper l'avenir avec l'expérience du passé.



GEHOT MATTHIEU

Bruxelles

Des compétences au service de la transparence.



KEUL HEINZ

Région germanophone

Dans un monde de professionnels de l'immobilier, les illégaux "dehors" !



MASSON MURIEL

Brabant wallon

Amélioration de l'image des agents immobiliers comme projet - Intégrité et probité comme valeurs.



PETRE GUY

Hainaut

Mon objectif est de valoriser votre titre "d'agent immobilier" face aux farfelus.



VAN ERMEN YVES

Bruxelles

Pour un Institut toujours plus à votre service.



VANESSE DEBORAH

Liège

La lutte contre les illégaux et la défense de notre profession !

Votez pour nous !

Comment voter ?

Vous voulez une bonne représentativité provinciale, alors votez pour tous les candidats Federia de toutes les provinces.

Votez non seulement pour les candidats Federia de votre propre province, mais donnez votre voix aux candidats Federia avec un maximum de 9 candidats pour la chambre exécutive ! De cette façon vous pouvez être

sûr que vos intérêts seront défendus à l'IPI. Mi-novembre, vous sera envoyée une lettre contenant une grande et une petite enveloppe, votre bulletin de vote et une lettre de motivation qui explique précisément comment voter.

Etape 1

Sortez votre bulletin de vote de l'enveloppe et votez pour l'ensemble des 35 candidats Federia. Chaque vote sur lequel vous ne vous serez pas exprimé est un vote perdu ! Votez donc pour 18 candidats pour le Conseil National, 9 candidats à la Chambre Exécutive et 8 candidats Federia à la Chambre d'Appel.

Etape 2

Repliez votre bulletin de vote en quatre, avec le cachet de l'IPI vers l'extérieur.

Etape 3

Mettez le bulletin de vote dans la petite enveloppe (format A5) (sur laquelle le nom de l'Institut Professionnel et la date de l'élection sont imprimés) et fermez cette petite enveloppe.

Etape 4

Mettez cette enveloppe dans la grande enveloppe (format A4) (sur laquelle le nom du président de l'IPI et l'adresse de l'IPI sont indiqués) et fermez cette grande enveloppe.

Etape 5

En haut à gauche de cette grande enveloppe **sous "Expéditeur", complétez avec votre nom complet (nom et prénom), votre lieu de résidence et votre numéro IPI.**

Etape 6

Apposez votre signature sous ces informations.

Etape 7

Postez la lettre après l'avoir affranchie **ou déposez la au siège de l'IPI** (Rue du Luxembourg 16B à 1000 Bruxelles).

Vous pouvez également déposer la lettre au siège de Federia (Rue de Rodeuhaie 1 à 1348 Louvain-la-Neuve) ou **la remettre à notre stand au congrès Federia** qui se tiendra à Mons le 18 novembre 2016. **Les votes seront comptabilisés le 9 décembre 2016 et les résultats seront publiés, un mois plus tard, dans le Moniteur Belge.**

Besoin d'aide pour le vote ?

Envoyez un mail à federia@federia.be ou appelez le 02/880/82.83



ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Nouveau :
Proposez à vos bailleurs d'adhérer à une assurance loyers impayés.



IMMOCAUTION® RETAIL

L'assurance caution de garantie locative pour les particuliers. La seule alternative au futur fonds commun de garantie locative.



IMMOCAUTION® BUSINESS

L'assurance caution de garantie locative pour les entreprises.



CONDICTIO®

Un contrat de protection juridique couvrant les frais juridiques des bailleurs.



ASSURANCE LOI BREYNE

Nouveau :
En cas de vente en état futur d'achèvement les promoteurs doivent donner un cautionnement pour garantir l'achèvement de la construction.

Demandez un rendez-vous !

Un responsable commercial se fera un plaisir de vous rencontrer à votre agence pour vous présenter nos solutions et analyser avec vous la meilleure façon de collaborer.

Service client (Ouvert du Lundi au Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00)
LU +352 20 21 23 24-99 BE +32 (0)25 88 27 63 E-mail: info@eurocaution-benelux.com

www.eurocaution-benelux.com



IMMOVERSUS

Points de comparaison en ligne
pour experts et agents immobiliers

En exclusivité pour le Congrès
FEDERIA 2016 venez découvrir
l'outil tant attendu de points de
comparaison des biens vendus !

François KAISER
Expert immobilier
Banques et tribunaux





FEDERIA

Un monde de services

Demande d'adhésion 2016

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

JE SOUSSIGNÉ :

Nom : Prénom :

Société /Agence :

N° Entreprise : N° I.P.I. :

Adresse postale :

Code postal : Localité :

Téléphone : Mobile :

Adresse mail :

SOUHAITE ADHÉRER À L'ASBL FEDERIA EN TANT QUE :

MEMBRE ADHÉRENT

STAGIAIRE

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

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

JE M'INSCRIS EN TANT QUE :

COURTIER ET/OU

SYNDIC/RÉGISSEUR

Votre demande sera soumise au prochain conseil d'administration.

Date : Signature :





FEDERIA ADVANTAGES

RÉSERVÉ AUX MEMBRES



Etre membre, un gain annuel bien réel !

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

N'attendez plus ! Devenez membre !

Une sélection de nos **nouvelles** formations gratuites* ces mois d'octobre, novembre et décembre :

✧ « Office 365 : Cloud Computing »

Comment trouver et modifier des informations dans un environnement de Cloud à l'aide d'Office Web Apps et les partager via SharePoint ? Les participants seront amenés à comprendre les possibilités de MS Exchange et de Lync et apprendront à les combiner à l'aide d'Office Web Apps. Si Skype fait partie d'Office 365, Skype vous permettra de collaborer de manière plus efficace avec vos collègues.

- ➔ **Durée** : une fois six heures, de 9h30 à 16h30
- ➔ **Où** : Bruxelles : le lundi 17 octobre
Liège : le mardi 25 octobre
Nivelles : le mardi 8 novembre

✧ « Les 24 objections téléphoniques les plus courantes »

Lors de votre prospection téléphonique, avez-vous déjà entendu ces mots de la part d'un propriétaire : Nous avons décidé d'essayer d'abord par nous-même, Je ne veux pas d'agence, Rappelez-moi plus tard, dans 1 mois, Vous êtes la 30ème agence à m'appeler, ... apprenez à répondre à ces objections les plus courantes.

- ➔ **Durée** : une fois six heures, de 9h30 à 16h30
- ➔ **Où** : Nivelles : le mercredi 23 novembre
Bruxelles : le mercredi 30 novembre
Liège : le vendredi 9 décembre

✧ « Aspects fiscaux de la vente immobilière »

Ce programme vous donne un bon aperçu des aspects fiscaux de la vente immobilière au cours d'une demi-journée : droits d'enregistrement, le défunt « bonus logement » et les plus-values taxables dans le chef du vendeur....

- ➔ **Durée** : une fois trois heures, de 13h30 à 16h30
- ➔ **Où** : Bruxelles : le vendredi 2 décembre
Liège : le mardi 6 décembre
Nivelles : le lundi 12 décembre

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