



# federiamag'

Ensemble pour la défense de notre profession !

## Le compromis de vente en "langage clair"



Protocole de collaboration avec FEDNOT ▶ Page 8

L'humidité de condensation dans les habitations ▶ Page 14

Programme d'assurances complémentaires Federia ▶ Page 24

Coaching et accompagnement  
de carrière

Pension  
complémentaire

# La recette du succès du fs 323

Budget de  
formation  
individuel

Primes syndicales  
et de fin d'année.



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

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

Curieux de découvrir nos recettes ? Rendez-vous sur [www.fs323.be](http://www.fs323.be)





FEDERIA

# édito

► **Coordination et rédaction :**

Charlotte De Thaye

**Rédacteur en chef :**

Stéphane Kirkove

**Comité de rédaction :**

Bruno Despret

Hugues de Bellefroid

Stéphane Kirkove

**Ont contribué :**

Alain Coppe

Alain Heymans

François Kaiser

Déborah Vanesse

Nicolas Watillon

► **Mise en page :**

[www.babaproductions.be](http://www.babaproductions.be)

► **Publicités :**

[federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)

► **Impression :**

Graphius Group

Eekhoutdriesstraat 67,

B-9041 Gent

► **Éditeur Responsable :**

Federia asbl

Rue de Rodeuhaie, 1

B-1348 Louvain-la-Neuve

Tél : 010 39 44 84

[federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)

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

L'année 2019 a déjà bien commencé avec son lot de modifications législatives : nous avons pu voir entrer en vigueur, la nouvelle **loi sur la copropriété**, le nouveau **code de déontologie** (où vous devez être vigilants de bien suivre vos 10 heures de formation par colonne, par année ! A ce titre, n'hésitez pas à vous connectez sur le site du CEFIM pour voir les nombreuses formations proposées tout au long de l'année), le nouveau **décret sol** en Région Wallonne,...

C'est avec une grande fierté que nous avons pu, tout récemment, voir la concrétisation officielle de notre collaboration avec FEDNOT (le Conseil Francophone de la Fédération du Notariat Belge) et un premier projet commun : le **modèle de compromis "langage clair"** (*plus d'infos reprises dans les pages Federia du magazine*).

Nous sommes convaincus que les agents immobiliers et notaires qui utiliseront ce compromis, bénéficieront d'un réel gain de temps, dans l'échange des informations entre les parties.

Avec ce compromis "langage clair", nous souhaitons rendre ce document parfois indigeste, plus compréhensible. Cette simplification **n'a pas pour but de minimiser le rôle de l'agent immobilier** dans la transaction. Mais bien au contraire, de permettre à celui-ci de se concentrer sur les spécificités de la vente et la rédaction des clauses particulières. C'est là que réside la **plus-value du professionnel**.

Enfin, j'en profite pour vous communiquer une seule date... à bien bloquer dans votre agenda ! Il s'agit du vendredi 18 octobre 2019 où nous prévoyons notre Congrès à Louvain-la-Neuve, dans la salle de l'Aula Magna.



**Déborah Vanesse**  
Présidente



# 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](mailto:federia@federia.immo)).

## Décret Sol – nouvelles obligations

Depuis ce 1<sup>er</sup> janvier, un **extrait conforme** de la Banque de Données de l’Etat des Sols doit être fourni par le vendeur à l’acquéreur **avant la signature de toute convention de vente**. En effet, le Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols est entré en vigueur ce 1<sup>er</sup> janvier 2019. Son objectif principal est la réhabilitation des terrains pollués (notamment les anciennes friches industrielles) afin de pouvoir les réutiliser.

Avec ce nouveau Décret, **vous êtes contraint de consulter la Banque de Données de l’Etat des Sols (BDES) préalablement à toute cession immobilière** afin d’informer l’acquéreur potentiel sur l’état de pollution du sol et de la nécessité de réaliser une étude d’orientation dans le cadre d’une demande de permis ultérieure (obligation de transparence).

En pratique, le territoire wallon est réparti en trois couleurs dans la BDES :

- **COULEUR GRISE** (+ de 95% des parcelles du territoire wallon) : extrait conforme.
- **COULEUR BLEU-LAVANDE** (- de 2% des parcelles) : parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation.

► **COULEUR ORANGE-PÊCHE** (- de 2% des parcelles) : parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir.

**Le contenu de l’extrait conforme de la BDES devra être mentionné dans les conventions de cession.**

Actuellement, en tant qu’agent immobilier, vous (ou votre client) pouvez réclamer cet extrait au notaire du vendeur qui dispose d’un accès instantané. Ou vous pouvez vous procurer l’extrait payant via le site Internet de la BDES.

**Pour connaître tous les détails de la procédure de demande d’extraits :**

<http://dps.environnement.wallonie.be/bdes.html>

A titre d’information, le coût de l’extrait est de 30 euros pour la 1<sup>ère</sup> parcelle et de 10 euros par parcelle supplémentaire.

**Federia a bien entendu adapté ses documents types** pour intégrer les nouvelles mentions obligatoires relatives à ce Décret.

## Suppression de la mention du Numéro National dans les contrats de vente

Nous avons retiré la mention du Numéro du registre National dans les compromis de vente. **Mais pourquoi ?**

L'**indication du numéro de registre national** des parties a été supprimée de manière à être conforme avec le RGPD. En effet, le NN ne peut plus être repris **que dans les Actes Authentiques**. Il n'a donc plus sa place dans les compromis de vente.

L'article 87 du RGPD prévoit que "les Etats membres peuvent préciser les conditions spécifiques du traitement d'un numéro d'identification national". En Belgique, l'utilisation du NN doit être expressément prévu par une législation.

Aucune législation ni autorisation ne permet de mentionner le NN des parties dans un compromis de vente (acte sous seing privé) et ce, quand bien même les parties consentiraient à l'insertion de ce numéro. Contrairement aux actes Authentiques pour lesquels le législateur a expressément prévu la mention du NN (article de 12 de la loi Ventôse).

Les agents immobiliers doivent donc disposer d'une copie de la carte d'identité des parties (loi Anti-blanchiment)... mais ne pas mentionner le NN dans le compromis de vente qui n'est pas enregistré.

## Taux réduits en Wallonie : indexation des plafonds

Pour l'achat d'un bien immobilier en Wallonie, les droits d'enregistrement à acquitter s'élèvent à 12,5%.

Comme vous le savez, pour l'achat d'une habitation "modeste", le taux des droits d'enregistrement peut être réduit à 6% (ou 5% pour un crédit hypothécaire social) sur une première tranche du prix et sous certaines conditions.

Cette tranche de prix a été indexée, le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Selon que l'immeuble acquis est situé dans une zone de pression immobilière ou en-dehors d'une telle zone, **le taux réduit s'appliquera respectivement sur**

**une tranche de 171 043,86 euros ou de 160 353,61 euros** (le solde du prix reste taxé au taux de 12,5%).

N'oubliez pas qu'en tant que membres, vous bénéficiez d'un **accès à tous les documents types** de Federia. **Pour rappel, ceux-ci sont mis à jour dès qu'un changement législatif intervient.**



## Problématique de gestion des comptes de qualité (comptes de tiers et comptes rubriqués)

Lors des Déjeuners de l'Immobilier dédiés au nouveau code de déontologie, en décembre dernier, vous avez été nombreux à nous signaler la problématique rencontrée dans la gestion de vos comptes de qualité. En effet, bon nombre d'entre vous sont confrontés à l'imputation des frais de gestion de votre compte tiers directement sur celui-ci. Et il suffit que vous n'ayez que peu d'opérations sur ce compte pour que ce dernier présente un solde négatif (ce qui est formellement interdit). Nous avons investigué sur le sujet et voici ce qu'il en ressort.

Le modèle de convention d'ouverture et de gestion de compte de tiers établi par FEBELFIN à l'attention des agents immobiliers intermédiaire ou régisseur - version 2018- précise de manière claire (extraits) :

► Art.2 : *"L'agent immobilier s'engage à ce que ce compte ne présente jamais de solde débiteur (...). La banque ne peut être tenue pour responsable si un compte de tiers devient débiteur nonobstant l'engagement pris par l'agent. En pareil cas, les intérêts débiteurs, calculés au taux en vigueur à la banque pour ce genre de débit en compte, sont inscrits au compte de l'agent et non au compte de tiers".*



### Bon à savoir

En vue de faciliter vos démarches, nous avons rédigé un modèle de lettre disponible pour nos membres, disponible dans l'Espace Membre du site. Il vous suffit de la compléter et de l'adresser à votre agence bancaire en vue d'interpeller votre banquier sur la gestion de vos comptes de qualité.

► Art.8 : *"Les frais de port et de mise à disposition du courrier ainsi que les frais de tenue du compte sont portés au débit du compte de l'agent immobilier. La rémunération des autres services qui seraient demandés par l'agent est soumise aux tarifs habituels et portée au débit du compte de cet agent"*

### Comment définir la notion de "compte de l'agent" ?

Cette notion se retrouve dans le **préambule** du modèle de convention qui précise :

► "[...] L'affectation spéciale dudit compte de tiers repose sur :

- l'existence d'un compte d'agent immobilier distinct, sur lequel sont déposés les autres avoirs affectés à l'agent ou à la société
- (...]"

Sur base de **ce modèle**, les banques s'engagent donc à ne pas comptabiliser les frais de port et de gestion du compte de tiers sur le compte de tiers lui-même mais bien à les comptabiliser sur le compte courant de l'agent immobilier.

Pour les agents immobiliers qui ont conclu à partir du 1<sup>er</sup> août 2018 ou concluront une telle convention d'ouverture de compte, une réclamation peut certainement être formulée à leur agence locale sur base des extraits de la convention en elle-même repris ci-avant **et**, en tout état de cause, sur base de la loi du 21 décembre 2017 modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier qui précise, en son article 9 §3, que *"Le compte de tiers et le compte rubriqué sont des comptes ouverts auprès d'une institution agréée par la Banque nationale de Belgique sur la base de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et qui répondent au moins aux conditions suivantes : 1° le compte de tiers et le compte rubriqué ne peuvent jamais être en débit (...)"*.

Et même pour les anciens comptes de tiers ouverts avant le 1<sup>er</sup> août 2018, la loi du 21 décembre 2017 et son article 9 est aujourd'hui d'application et doit être respectée par les banques.



# 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**



## Protocole de collaboration avec FEDNOT

Federia et FEDNOT (le Conseil Francophone de la Fédération du Notariat belge) ont signé un protocole de **collaboration**. Ce projet s'inscrit dans la volonté d'accroître la synergie entre les deux professions qu'elles représentent.

Les agents immobiliers et les notaires interviennent à des moments clés de la transaction immobilière avec des rôles complémentaires. Il était évident pour les deux Fédérations qu'elles devaient œuvrer ensemble en vue d'approfondir et d'optimiser cette collaboration afin de faciliter les transactions immobilières et d'offrir au citoyen un meilleur encadrement juridique.

Ce protocole poursuit deux objectifs fondamentaux :

- d'une part une meilleure information et une protection juridique accrue pour le citoyen,
- d'autre part, une meilleure synergie des notaires et agents immobiliers dans la réalisation des opérations immobilières de vente. Il est essentiel de bien répartir les rôles de chacun pour éviter des pertes de temps et d'énergie ainsi que, *in fine*, de limiter les frais pour le citoyen.

Federia et FEDNOT souhaite mettre en évidence l'importance de la complétude des informations et de la communication dès la mise en vente du bien. Il en résulte une constitution et une gestion des dossiers de ventes immobilières plus rapide mais surtout plus qualitative.

Cette collaboration s'illustre par un premier projet : le **compromis de vente "langage clair"**.

**Une amélioration continue** : Il va de soi que ce modèle de compromis sera adapté en fonction des modifications législatives. Ce premier document "commun" marque l'entame d'une collaboration sur le long terme entre le notariat et Federia, d'autres projets seront développés. Les deux Fédérations ont pour objectifs communs d'assurer la formation continue de leurs membres ; de les informer quotidiennement sur les changements législatifs et par ce biais, assurer un conseil de qualité pour le citoyen et garantir une sécurité juridique. Le notariat et Federia ont à cœur de poursuivre ces objectifs ensemble.



FEDERIA



FEDNOT

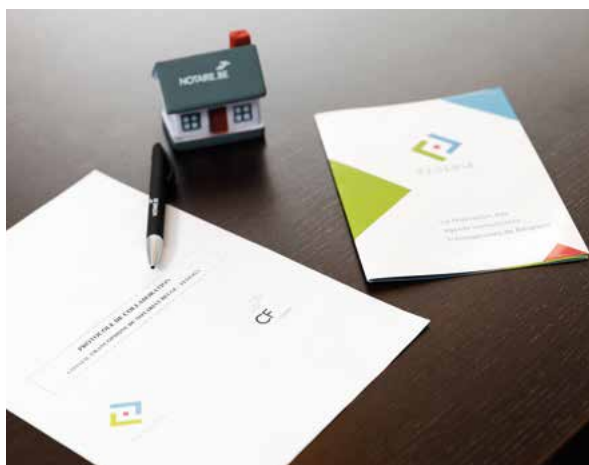




## Découvrez le compromis de vente “langage clair” !

Le 25 février 2019, Federia et Fednot ont présenté à la presse, le compromis de vente “langage clair”, le 1<sup>er</sup> projet du protocole de collaboration entre les agents immobiliers et les notaires francophones et visant une simplification administrative et une protection accrue du citoyen.

Federia tient à remercier ses membres qui ont œuvré à la bonne collaboration avec le Conseil francophone de la Fédération des Notaires !



Le groupe de travail a eu pour cœur d'élaborer un modèle de compromis de vente le plus compréhensible possible pour le citoyen. Rédigé en langage “parlé”, le document a été pensé de la même manière que lorsque vous expliquez un compromis à vos clients... Ceux-ci pourront même prendre connaissance du glossaire reprenant les termes complexes. Dans l'Espace Membre du site, en plus du modèle de compromis “langage clair” pour la Région Wallonne, vous trouverez également deux modèles d'annexes relatives à la réduction des droits d'enregistrement et à l'abattement en Région Wallonne. Prochainement, vous disposerez de clauses bruxelloises - en cours de rédaction - et de modèles traduits en néerlandais.

**Le modèle reste d'autant plus perfectible qu'il ne vise pas l'exhaustivité.**  
**N'hésitez pas à nous faire vos observations à l'adresse suivante :**  
 federia@federia.immo.

## FS 323 - le saviez-vous ?

La CP 323 (Commission Paritaire pour la gestion d'immeubles, les agents immobiliers et les travailleurs domestiques) a créé le Fonds Social 323, plus communément appelé “FS 323”.

**Le FS 323 peut vous soutenir dans les points suivants :**

- ▶ formation (offre de formations gratuites, budget de formation individuel, programme de formation sur-mesure, coaching et accompagnement,...)
- ▶ gestion des compétences
- ▶ réseau GRH
- ▶ prime de fin d'année pour ouvriers
- ▶ prime syndicale
- ▶ RCC (prépension)
- ▶ outplacement
- ▶ 2<sup>ème</sup> pilier de pension

## Bon à savoir

Les salaires des travailleurs du secteur immobilier (CP 323) sont adaptés une fois par an à l'évolution des indices lissés. Conformément aux dispositions de la CCT “liaison des salaires à l'indice des prix à la consommation”, **l'indexation à appliquer au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est de 2,16%.**

Le tableau avec les barèmes d'application à partir du 1<sup>er</sup> janvier peut être consulté sur le site du Fonds Social. Mais attention : ce tableau ne sera définitif qu'une fois validé par la Commission Paritaire 323.

**Pour en savoir plus sur le FS 323 :**  
 rendez-vous sur le site [www.fs323.be](http://www.fs323.be) !

## Assemblée Générale



Le 22 février dernier a eu lieu l'Assemblée Générale de Federia où les projets réalisés et à venir de la Fédération ont été parcourus. Lors de cette AG, le Conseil d'Administration a pu être nommé pour les deux prochaines années avec des représentants

courtiers et syndics (Rodolphe d'Oultremont, Sandrine Galet, Bruno Despret, Déborah Vanesse, Nathalie Demortier et Alain Heymans). Le CA ne manquera pas de continuer à faire évoluer la Fédération au travers des projets qui l'animent.

# SAVE-THE-DATE !

**CONGRÈS  
FEDERIA 2019  
18 octobre 2019**

Salle de l'Aula Magna,  
à Louvain-la-Neuve



# RED

Real Estate Development



## Un service triplement intéressant pour vos clients

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

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

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

Par téléphone: **0498/94 83 69**

Par e-mail: **[geoffrey.simon@edfluminus.be](mailto:geoffrey.simon@edfluminus.be)**





## Nouveau code de déontologie : police d'assurance

Tel que repris dans l'article 20 du nouveau code de déontologie, l'agent immobilier a l'obligation de mentionner sur **chaque document** et sur son **site internet le nom de sa compagnie d'assurance professionnelle et le numéro de police.**

### RAPPEL...

Pour contacter l'assurance en tant qu'agent immobilier : Vous pouvez former le numéro d'appel de la SA Marsh **réservé aux agents immobiliers** pour toutes vos questions concernant la police d'assurance, faire une déclaration de sinistre, obtenir des précisions sur votre 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.**

## Attention !

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, tous les agents immobiliers agréés IPI sont automatiquement assurés. Leur cotisation annuelle inclus une police d'assurance collective que l'IPI a contracté auprès de la SA **AXA BELGIUM (numéro de police 730.390.160)**. Cette police comporte un volet "responsabilité civile" et un volet "cautionnement", ce dernier couvrant (moyennant respect des conditions de la police) le non-remboursement de fonds par un membre de l'IPI insolvable, et ce pour autant que les conditions de couverture légales et réglementaires soient réunies. Ces conditions sont édictées par la directive déontologique.

Soyez vigilants !

## 3 OUTILS POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS DÉVELOPPÉS PAR DES SYNDICS PROFESSIONNELS

### ITEM SOLUTION

SOLUTION WEB QUI VOUS AIDE POUR :

- ✓ **planifier votre temps** et optimiser vos actions.
- ✓ **un moyen efficace et simple de communication** entre les copropriétaires.
- ✓ **mémorise toutes les actions demandées au syndic** et donne un statut du suivi de celles-ci.
- ✓ **permet un suivi des contrats** de maintenance de la copropriété
- ✓ **archive les documents de la copropriété** pour rendre l'information disponible en permanence et organisée par classeurs.
- ✓ **convoquer les assemblées** générales.

### CRYPTO

DES SOLUTIONS MÉTIERS INNOVANTES POUR :

- ✓ **la solution pour la gestion des copropriétés** et la régie locative
- ✓ **la solution la plus poussée au niveau comptabilité** des copropriétés et en régie locative
- ✓ **l'Organiseur pour optimiser le fonctionnement de votre société** d'administrateur de biens.

### UNE AIDE À LA COMPTABILITÉ

(BPO) QUI CONSISTE :

- ✓ **à réaliser l'encodage** et l'affectation comptable des pièces préalablement scannées et adressées par le syndic. Celles-ci seront accessibles en ligne à tous les copropriétaires en toute transparence
- ✓ **à générer les décomptes**, les budgets, les rappels de paiement, les ordres de paiement afin de permettre au syndic de prendre les actions utiles.
- ✓ **une aide à la comptabilité** disponible sur Item Solution et Crypto

DISTRIBUTEUR EXCLUSIF POUR LA BELGIQUE



BMC Tools SPRL, Av. Louise, 230/5 1050 Bruxelles  
[www.bmctools.be](http://www.bmctools.be) // [info@bmctools.be](mailto:info@bmctools.be)

# 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.



## Un nouveau challenge pour 2019 ?

**Avenues immobilier**, agence leader à UCCLÉ, cherche collaborateur indépendant agréé IPI pour renforcer l'équipe et son ancrage local sur le marché du Sud-Ouest de Bruxelles.

**Pierre Vandensande attend votre CV sur**  
pierre@avenues.be



## YAKimmo recherche un(e) stagiaire IPI

**Intéressé(e) ? Contactez Erika Cool au**  
0488 139 825 **ou envoyez votre CV**  
à erika@yakimmo.be.

## Recherchons Agent Immobilier (Stagiaire, IPI ou salarié) pour renforcer notre team !

- ▶ **Description de la fonction** : Prospection - Présenter les services - Estimer des biens - Développement d'un secteur.
- ▶ **Votre profil** : Dynamique, motivé et disponible - Sens commercial - Bon négociateur - Maîtrise des outils informatiques - Excellente présentation - Intégrité et honnêteté - L'expérience est un plus.



- ▶ **Vous sont offerts** : Expérience de 25 ans - Formation commerciale - Equipe dynamique - Ethique professionnelle - Excellent environnement de travail - Rémunération attractive liée à vos résultats.

**Envoyer votre CV à** ciney@condrogest.be **ou contactez-nous au** 083/21.24.25.

Les candidatures sont examinées en toute confidentialité.

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.



# L'humidité de condensation dans les habitations

**L'humidité des parois d'une habitation est l'une des pathologies de construction les plus couramment rencontrées. En analysant de plus près nos immeubles sur le plan historique, nous constatons que cette problématique est en augmentation, principalement dans les immeubles anciens et mal isolés qui ont été rénovés depuis une soixantaine d'années.**

## Un petit rappel historique

Depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle et jusqu'à la ± moitié du XX<sup>ème</sup>, les constructions étaient érigées suivant un même schéma constructif : murs extérieurs pleins en maçonneries, charpente de toiture en bois et châssis de fenêtres peu étanche à l'air. Si on y rajoute que le chauffage se faisait par feux ouvert ou poêle, on peut se représenter facilement que l'air intérieur y était "circulant".

Le besoin accru de logements dans les années cinquante et le passage à l'industrialisation – partielle ou totale de bâtiment, ont amené les constructeurs (fabricants de matériaux, entrepreneurs et architectes) à rechercher des systèmes de bâtir innovants. Ce phénomène s'est accru après les crises pétrolière des années 70 avec un besoin important d'économiser l'énergie.

Ainsi donc la combinaison d'une demande accrue et de nouveaux schémas constructifs ont induits la volonté d'isoler davantage et de rénover avec une meilleure étanchéité à l'air. Le cas classique est la maison ancienne dont les façades ne sont pas isolées et dans laquelle, lors d'une rénovation, des châssis de fenêtres étanches à l'air ont été placés.

L'habitation présente alors les caractéristiques idéales pour l'apparition de condensation : parois froides ou ponts thermiques avec une étanchéité à l'air renforcée.

## L'apparition de condensation

L'air contient une certaine quantité de vapeur d'eau. La quantité maximale de vapeur d'eau (saturation) qu'il peut contenir dépend de sa température; plus

la température est élevée, plus l'air peut contenir de la vapeur d'eau.

L'humidité relative de l'air résulte du rapport entre la pression partielle de la vapeur présente et la pression de la vapeur de saturation à la même température. Lorsque l'air ayant une humidité relative déterminée rencontre un élément froid, il apparaîtra de la condensation à une température donnée, appelée point de rosée de l'air.

Quand l'air humide entre en contact avec une surface dont la température est inférieure à celle de son point de rosée, il se forme de la condensation superficielle. Le point de rosée de l'air augmente à mesure que s'élève l'humidité relative de l'air.

L'isolation thermique inadéquate, cumulée à la diminution des températures de chauffe et à la réduction des volumes de ventilation, par exemple suite au calfeutrage des moindres entrées d'air, peut donner lieu à des condensations superficielles importantes.

Dans les habitations à rénover, où l'on se trouve souvent en présence de murs extérieurs peu performants au niveau de l'isolation thermique, il convient d'être particulièrement attentif au problème des condensations.

## Les points d'attention en rénovation

La mise en place d'une isolation thermique ponctuelle, notamment au niveau des combles de toitures, ainsi que la pose de nouveaux châssis nettement plus étanches à l'air et munis de doubles vitrages devraient toujours faire l'objet d'une étude préalable et être complétées par une ventilation appropriée, afin d'éviter le risque d'accentuation des phénomènes de condensation.

Afin de limiter les problèmes liés aux condensations superficielles, il est conseillé, d'une part, d'augmenter la température superficielle de l'élément de construction concerné (soit en l'isolant thermiquement, soit en augmentant la température de l'air du local) et, d'autre part, d'abaisser le point de rosée de l'air ambiant en diminuant le taux d'humidité relative par une ventilation adéquate.



## Les constats de la pathologie

La condensation est le passage d'un élément gazeux à un état liquide. Elle peut prendre différentes formes : nuage humide, buée ou ruissèlement. C'est le résultat du contact entre un air chargé en vapeur d'eau et une surface froide.

Une maison saine ne peut pas contenir un air présentant un degré d'humidité trop élevé car :

- ▶ Un air chargé d'humidité réclame davantage d'énergie de chauffage qu'un air plus sec.
- ▶ Un environnement chaud et humide favorise le développement de moisissures ou d'acariens.

Ces agents pathogènes provoquent souvent des allergies et des affections respiratoires. Dans une maison saine, il est donc important d'évacuer l'excédent d'humidité contenue dans l'air et/ou dans les matériaux.

La vapeur d'eau contenue dans l'air et qui condense va mouiller les matériaux ; souvent, il s'agira de l'isolation placée du côté froid du mur. Or, une isolation mouillée n'est plus isolante. Au contraire, une isolation mouillée devient conductrice, c'est-à-dire qu'elle accélère la perte de chaleur. Pour s'en convaincre, il suffit d'enfiler un pull mouillé lorsqu'il fait froid...

Pour déterminer facilement la température du point de rosée, on peut mesurer deux paramètres : la température ambiante et le taux d'humidité relative de l'air. Ensuite, à l'aide du tableau ci-dessous, on croise les données et on peut déterminer à quelle température de parois la condensation va apparaître :

Température air	Humidité air													
	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
30C°	10,5	12,9	14,9	16,8	18,4	20,0	21,4	22,7	23,9	25,1	26,2	27,2	28,2	29,1
29C°	9,7	12,0	14,0	15,9	17,5	19,0	20,4	21,7	23,0	24,1	25,2	26,2	27,2	28,1
28C°	8,8	11,1	13,1	15,0	16,6	18,1	19,5	20,8	22,0	23,2	24,2	25,2	26,2	27,1
27C°	8,0	10,2	12,2	14,1	15,7	17,2	18,6	19,9	21,1	22,2	23,3	24,3	25,2	26,1
26C°	7,1	9,4	11,4	13,2	14,8	16,3	17,6	18,9	20,1	21,2	22,3	23,3	24,2	25,1
25C°	6,2	8,5	10,5	12,2	13,9	15,3	16,7	18,0	19,1	20,3	21,3	22,3	23,2	24,1
24C°	5,4	7,6	9,6	11,3	12,9	14,4	15,8	17,0	18,2	19,3	20,3	21,3	22,3	23,1
23C°	4,5	6,7	8,7	10,4	12,0	13,5	14,8	16,1	17,2	18,3	19,4	20,3	21,3	22,2
22C°	3,6	5,9	7,8	9,5	11,1	12,5	13,9	15,1	16,3	17,4	18,4	19,4	20,3	21,2
21C°	2,8	5,0	6,9	8,6	10,2	11,6	12,9	14,2	15,3	16,4	17,4	18,4	19,3	20,2
20C°	1,9	4,1	6,0	7,7	9,3	10,7	12,0	13,2	14,4	15,4	16,4	17,4	18,3	19,2
19C°	1,0	3,2	5,1	6,8	8,3	9,8	11,1	12,3	13,4	14,5	15,5	16,4	17,3	18,2
18C°	0,2	2,3	4,2	5,9	7,4	8,8	10,1	11,3	12,5	13,5	14,5	15,4	16,3	17,2
17C°	-0,6	1,4	3,3	5,0	6,5	7,9	9,2	10,4	11,5	12,5	13,5	14,5	15,3	16,2
16C°	-1,4	0,5	2,4	4,1	5,6	7,0	8,2	9,4	10,5	11,6	12,6	13,5	14,4	15,2
15C°	-2,2	-0,3	1,5	3,2	4,7	6,1	7,3	8,5	9,6	10,6	11,6	12,5	13,4	14,2
14C°	-2,9	-1,0	0,6	2,3	3,7	5,1	6,4	7,5	8,6	9,6	10,6	11,5	12,4	13,2
13C°	-3,7	-1,9	-0,1	1,3	2,8	4,2	5,5	6,6	7,7	8,7	9,6	10,5	11,4	12,2
12C°	-4,5	-2,6	-1,0	0,4	1,9	3,2	4,5	5,7	6,7	7,7	8,7	9,6	10,4	11,2
11C°	-5,2	-3,4	-1,8	-0,4	1,0	2,3	3,5	4,7	5,8	6,7	7,7	8,6	9,4	10,2
10C°	-6,0	-4,2	-2,6	-1,2	0,1	1,4	2,6	3,7	4,8	5,8	6,7	7,6	8,4	9,2

Par exemple lors de conditions "courantes" c'est-à-dire à une température de  $\pm 20^\circ$  et un taux d'humidité de  $\pm 60\%$ , la condensation apparaîtra sur une paroi plus froide dès que la température du point de rosée y atteindra  $\pm 12^\circ$ .



## Pour éviter tout problème :

Il faut toujours envisager une étude conjointe de l'isolation et de la ventilation qui soit adaptée au bâtiment à construire ou à rénover. Il n'y a rien de pire que d'isoler sans prendre en considération la question de la ventilation des locaux. Chaque problème peut être traité adéquatement, même dans des budgets peu élevés !

**Alain Coppe**

Expert en bâtiment agréé

## Avantages Federia : la carte Network Fleet Card

En tant que membre Federia, vous avez la possibilité de souscrire à la carte Network Fleet Card (NFC) et sachez que le réseau NFC a évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour encore mieux vous satisfaire.

**Deux nouveaux partenaires sont venus renforcer le réseau NFC, à savoir DATS24 et LUKOIL.**

En quelques mots, NFC c'est :

### LE RÉSEAU N°1 EN BELGIQUE

► Plus de 1500 stations-service **Shell, Esso, Q8, Lukoil** et **Dats 24**, dont 37 sur autoroute, et une offre complète, tant en termes de prix, que d'énergies et de services.

### LE PREMIER RÉSEAU ÉCONOMIQUE DU PAYS

- Plus de **800 stations à prix très compétitifs.**
- L'application "Network Fleet APP" permet de localiser instantanément les stations au meilleur prix les plus proches.

### DE NOMBREUX AVANTAGES POUR LES UTILISATEURS ET LES GESTIONNAIRES :

- Le paiement de services routiers, péages et tunnels
- Des restrictions d'utilisation personnalisées (par pays, site, carburant...)
- Une sécurisation optimale par puce électronique (carte équipée d'une CHIP)

### LA CARTE NFC VOUS AIDE AINSI À RÉDUIRE VOS TCO TOUT EN MINIMISANT VOTRE EMPREINTE ECOLOGIQUE

- Accès optimal aux nouvelles énergies :
- **e-charging**, avec **NewMotion\***, le plus large réseau de bornes électriques publiques en Belgique (**5 000**), comme en Europe (**90 000**), et la possibilité d'installer une borne au sein de votre société ou au domicile de vos collaborateurs (**1 seule et même carte** hybride pour toutes les transactions, carburant, recharge électrique, sur route, à domicile ou au bureau).
- Premier réseau CNG (Compressed Natural Gas) de Belgique, avec **70 stations.**
- Possibilité de compenser les émissions de CO<sub>2</sub> de votre parc automobile pour pérenniser vos activités commerciales, affirmer votre leadership et répondre aux exigences environnementales croissantes.

### ET ENCORE PLUS À VENIR EN 2019...

- Telematics, parkings, transports, car sharing, bike sharing... La carte NFC innove en permanence pour vous faciliter la vie et optimiser vos mobilités.

### Vous avez des questions ?

**N'hésitez pas à contacter le chargé de clientèle via le site [www.networkfleetcard.be/fr](http://www.networkfleetcard.be/fr) (espace membres FEDERIA)**

**Avec Federia et la carte NFC, bienvenue dans la Next Generation Mobility !**



\* Acquisition de la société TheNewMotion par le groupe Shell en Oct 2017.



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 58

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2019



## Dans ce numéro:

Le Phénomène de condensation dans les appartements .....	1
Le saviez-vous ? .....	2
Ascenseur : dernière ligne droite pour le 31 décembre 2022.....	3

## LE PHÉNOMÈNE DE CONDENSATION DANS LES APPARTEMENTS

Pour éviter la condensation superficielle, l'humidité relative de l'air et le climat intérieur en général dépendent fortement de la vie des occupants dans leur habitation.

L'air résidant dans les pièces d'une habitation contient toujours une certaine quantité de vapeur d'eau.

Cette vapeur d'eau dépend essentiellement des conditions atmosphériques et de l'importance de la production d'humidité dans l'habitation.

Si l'air se refroidit, la vapeur d'eau présente finira à un moment par condenser et une apparition de gouttelettes se fera sur les surfaces froides.

Exemple d'un phénomène de condensation :

Si dans une pièce de l'habitation la température de l'air s'élève à 20°C pour une humidité relative de 60% et que cet air entre en contact avec une surface vitrée qui a pour une température de 10°C pour une humidité relative de l'air à 60% le point de rosée de l'air se situera à partir de 12°C.

Pour éviter ce phénomène de condensation superficiel, il faut relever la température des surfaces en augmentant la température de la pièce ou de diminuer l'humidité relative de l'air en produisant moins de vapeur d'eau.

### Le Pont Thermique :

Le pont thermique se remarque par l'apparition de petits champignons et se situe très souvent dans les angles qui concentrent le froid du fait d'une très faible surface intérieure par rapport à l'exposition intérieure.



suite p4





## Le saviez-vous ?

### **Vote aux 2/3 des voix au lieu des 3/4**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, le quorum à atteindre pour un certain nombre de décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires est passé à 2/3 des voix présentes ou représentées.

Concrètement et de manière synthétique, l'Assemblée Générale décide à la majorité des deux tiers des voix [Art. 577-7 §1] :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

### **Le conseil de copropriété (CDC)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, le mode de nomination des membres du conseil de copropriété a été fixé de manière précise [Art 577-8/1].

En effet, l'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable.

Suppression du rapport semestriel, à l'avenir, lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **Les fonds de l'association**

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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.

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.

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 cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. ♦



## Ascenseur : dernière ligne droite pour le 31 décembre 2022

La troisième et dernière échéance pour la mise en conformité des ascenseurs approche.

Pour rappel, le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service. Les différentes échéances sont les suivantes :

Date de mise en service :	à partir du 1 <sup>er</sup> avril 1984
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2014
Date de mise en service :	entre le 1 <sup>er</sup> janvier 1958 et le 31 mars 1984
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2016
Date de mise en service :	avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1958
Délai de la modernisation :	au plus tard le 31 décembre 2022

Donc suivant le tableau ci-dessus, les ascenseurs mis en service après le 1<sup>er</sup> janvier 1958 doivent d'ores et déjà être conformes.

La mise en conformité se traduit pas l'établissement d'une attestation de mise en conformité par un SECT.

A noter que la mise en conformité implique des dispositions en matières d'éclairage des paliers se situant devant les portes de l'ascenseur ainsi que dans la sécurisation des accès à la machinerie. Ces aspects de la modernisation ne doivent pas être perdus de vue sans quoi, l'attestation ne sera pas délivrée.

### L'analyse de risque

L'arrêté royal du 9 mars 2003 impose aux propriétaires d'ascenseurs de faire effectuer une analyse de risques de leur ascenseur. Cette analyse de risque est réalisée par un SECT (Service Externe pour les Contrôles Techniques).

L'analyse de risque a une durée de validité de 15 ans et donc doit être renouvelée à chaque échéance.

Le résultat de cette analyse est repris dans un rapport qui présente une liste des non-conformités.

Outre ces aspects, le SECT mentionne les risques graves nécessitant un entretien immédiat ou une réparation.

Si nécessaire, il peut être interdit d'utiliser l'ascenseur jusqu'à ce que les travaux urgents requis aient été effectués.

Après réalisation des travaux de modernisation nécessaires, l'ascenseur doit à nouveau être contrôlé par le même SECT que celui qui a effectué l'analyse de risque.

### L'affichage en cabine

Enfin pour pouvoir vérifier ce qu'il en est pour votre ascenseur, sachez que chaque ascenseur porte, à un endroit bien visible de la cabine, les inscriptions suivantes :

- le numéro d'identification et l'année de construction, si connu
- la charge nominale
- le nombre maximal de personnes qui peuvent être transportées
- les coordonnées du gestionnaire ou du responsable à contacter en cas de problèmes
- le nom du service du SECT
- le nom de l'entreprise d'entretien

### Les amendes

Ces obligations ne sont pas à prendre à la légère, les copropriétaires ont tout intérêt à respecter les délais de mise en conformité, faute de quoi elles pourraient se voir affliger une mise à l'arrêt de l'ascenseur ainsi que de lourdes amendes, sans préjudice d'une responsabilité aggravée en cas d'accident.

Sachez que beaucoup de contrôles ont déjà été effectués par le SPF Economie et qu'il ne s'agit pas là d'une disposition "bidon".





**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



FEDERIA

## LE PHÉNOMÈNE DE CONDENSATION DANS LES APPARTEMENTS *suite de la page 1*



Là où des ponts thermiques existent :

- Les murs froids ou peu orientés au soleil ;
- Ponts thermiques dus à la plus faible épaisseur des matériaux ;
- Les ponts thermiques sont dus aussi à la qualité des matériaux ;
- Le béton armé conduit le froid (via les armatures en acier) bien qu'indispensable et il est favorable aux dépôts de champignons ;
  - Les colonnes en béton ;
  - Les linteaux en béton.

Pour pallier à ces problèmes, il faut :

- Ne pas utiliser d'humidificateur, laisser les portes ouvertes ;
- Forcer l'aération en ouvrant des fenêtres et en aérant quotidiennement (maximum 15 minutes par jour, sauf par temps de pluie) ;
- Augmenter la température intérieure en utilisant le radiateur situé dans la pièce posant le problème ;
- Bien utiliser la hotte (avec extraction) lors de cuisson et au besoin faire usage d'un déshumidificateur électrique ;
- Ne pas faire usage de feu (type bio-éthanol...).

Il faut aussi rappeler qu'une personne adulte expire 10 litres d'eau durant une semaine de sommeil. Il est donc nécessaire d'évacuer cette humidité car elle reste contenue dans les draps et matelas durant la journée raison de bien ventiler la pièce.

source : « vade-mecum des dégâts locatifs » publié par l'UGEB aux éditions BRUYLANT.

De la condensation sur un double vitrage est un signal qui indique qu'il faut intervenir sur les différents points pour pallier aux problèmes.

### **Pour pallier au problème d'isolation :**

- La pose d'un bardage isolé ou une isolation sur le mur de façade froid.

### **Pour pallier aux problèmes de ventilation :**

- Prévoir des grilles de ventilation sur les portes ou raboter le bas de porte ou le phénomène pose un problème.
- Pose de ventilation mécanique dans les salles de bains/douche.
- Pour les cuisines, avoir une hotte qui évacue l'humidité à l'extérieur. ♦

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

Editeur responsable: Philippe PIERSON

Rédacteur en chef: Philippe PIERSON

Rédaction

Christian SCHÜMMER

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](mailto:info@absa.be)

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





# Zoom sur l'ABSA

## Entretien avec son Président Alain Heymans



### Comment décririez-vous l'ABSA et quelle est son utilité ?

L'ABSA est née au début des années 2000, créée par une poignée de syndics qui voulaient mettre leur expérience en commun et trouver un cadre à ce métier peu ou mal connu. Elle compte aujourd'hui soixante-cinq membres et il y a chaque mois de nouvelles candidatures.

En 2015, l'ABSA a décidé de rejoindre deux autres associations professionnelles, Réflexions Immobilières et Federimmo, pour créer ensemble Federia, devenue la première organisation des agents immobiliers francophones de Belgique. L'ABSA pilote la partie Syndic au sein de Federia.

Les syndics ont l'occasion d'échanger leurs bonnes pratiques, de s'informer et de se former. Bref, de participer de manière active à l'évolution de leur métier. La devise de l'ABSA est très simple et traduit parfaitement ce qui précède "L'expérience partagée".

Mais attention, que l'on ne s'y trompe pas ! Elle ne se compose pas que de syndics blasés par des années de métier. Il y a également, et j'en suis heureux, de plus en plus de jeunes syndics. Ceux-ci ont des approches différentes de certains aspects du métier, ce qui en soi, constitue déjà les prémices d'une évolution des pratiques de celui-ci.

C'est également vrai jusqu'au conseil d'administration puisque la vice-présidence, est assurée par Sandrine Galet, jeune syndic dynamique dont, par galanterie, je ne vous dévoilerai pas l'âge.

L'existence de l'ABSA est vraiment utile et justifiée par le simple fait que le métier de syndic est tellement spécifique et touche à tant de domaines qu'il est difficile de tout maîtriser. C'est en ce sens que l'ABSA constitue un point central de connaissances au travers de ses membres.



## Et en pratique, comment fonctionne l'ABSA et quelles sont ses activités ?

Tant les membres que le Conseil d'administration se réunissent mensuellement à l'exception des mois de juillet, août et décembre.

Les réunions sont de **deux types** :

D'une part les **"Tables Rondes"**, auxquelles tous les syndics (membres ou non membres) peuvent également participer. Celles-ci consistent en une formation interactive avec un orateur, suivie d'un temps de questions-réponses. L'orateur est toujours un professionnel praticien. En fonction du thème il peut être syndic, mais aussi notaire, avocat, expert, ...

D'autre part les **"Ateliers"**, réservés uniquement aux membres ABSA, qui consistent eux en une présentation d'un thème, suivi d'une réflexion et d'un échange entre membres sur la mise en pratique du thème choisi. Cela est très enrichissant surtout lorsqu'il y a des changements de lois ou des nouveaux règlements dont nos élites semblent très friands. Lors de ceux-ci on se creuse vraiment les méninges.

Cerise sur le gâteau, et les membres en sont fiers, ces réunions aboutissent même selon le cas à l'élaboration de documents types, preuve du sérieux de celles-ci s'il fallait encore le démontrer. Ces documents sont le résultat de leur travail et ils se transforment en outils pratiques.

J'en profite également pour signaler que ces réunions comptent pour deux heures de formation IPI, mais cela ne doit pas être le but d'un membre. Pour moi, un syndic, s'il veut être au top et est passionné par son métier, est naturellement en formation permanente, et donc dépasse largement les 10 heures imposées par l'IPI.

Une cellule a également été constituée pour l'élaboration du Syndic Info. Celui-ci est destiné à l'attention des copropriétaires, avec une information plus large concernant tout ce qui se touche à la copropriété. Les syndics l'utilisent aussi eux-mêmes parce qu'il est toujours intéressant d'avoir ce type de document en mémo. Il est également encarté dans le Federiamag.

## Quelle est l'ambiance entre les membres ABSA ?

C'est vraiment génial. Au fil des réunions les membres apprennent à mieux se connaître. Les relations sont très confraternelles. J'aime bien ce mot, il est à l'opposé de tous les autres qui tendent à faire croire que les syndics sont des concurrents prêts à abattre l'ennemi. Lequel d'ailleurs ?

Les membres se consultent régulièrement entre eux, même hors du cadre des réunions, aux fins de glaner l'une ou l'autre information professionnelle.

Pour preuve encore de cet esprit, dès l'arrivée des membres aux réunions, soit avant que celles-ci ne débutent, c'est déjà parti avec des questions diverses du style "Dis comment tu fais dans tel ou tel cas ?", et cela se prolonge encore après les réunions mais alors, il faut l'avouer, c'est aussi parfois devant un petit verre.

## En guise de conclusion qu'aimeriez-vous encore dire ?

Je souhaite que l'ABSA devienne incontournable pour le futur de la profession car le travail qui y est réalisé est de très grande qualité et les membres se sentent vraiment impliqués. Chaque nouveau membre, jeune ou moins jeune, y trouve directement sa place. Quoi de plus normal quand on partage les mêmes passions, ... et qu'en plus on en fait son métier.

J'ajouterais encore que j'invite tous vos lecteurs qui ont eu le courage de lire cet interview jusqu'au bout à venir "Partager l'expérience ABSA" (rires).



**Pour toute info sur l'ABSA :**  
<https://www.federia.immo/fr/absa-qui-sommes-nous>



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.



## Programme d'assurances complémentaires Federia

En tant qu'agent immobilier ou stagiaire inscrit sur le tableau de l'IPI, vous êtes automatiquement couvert en responsabilité civile et en cautionnement par la police d'assurance collective, souscrite par l'IPI auprès de la compagnie d'assurance AXA Belgium.

**C**ette police collective couvre les garanties et les montants assurés prévus par la déontologie ainsi qu'un volet protection juridique de base.

En fonction de la nature de vos activités, vous pourriez estimer nécessaire de souscrire une assurance complémentaire afin d'augmenter les montants assurés et/ou d'élargir l'étendue de votre couverture à d'autres activités et/ou de couvrir d'autres garanties.

Une police complémentaire a été mise en place en 2017 par Marsh, en collaboration avec FEDERIA.

A la demande de FEDERIA, soucieuse des préoccupations et souhaits de ses membres, certaines garanties de la police viennent d'être revues et étendues.

### Pourquoi souscrire une assurance complémentaire à la police collective souscrite par l'IPI ?

La police collective complémentaire permet aux agents immobiliers qui y adhèrent de bénéficier de montants assurés plus importants, de garanties complémentaires et d'étendre la garantie protection juridique à la **défense disciplinaire**.

Par ailleurs, tout agent immobilier qui a adhéré à ce programme, a la possibilité de :

- ▶ couvrir des activités complémentaires, telles que les activités d'expert judiciaire, de commissaire aux comptes, de certificateur énergétique, de bureau touristique;
- ▶ augmenter davantage les montants assurés en R.C. professionnelle ;
- ▶ étendre la garantie protection juridique aux litiges contractuels et à la récupération d'honoraires ;
- ▶ souscrire à l'assurance du risque de décès accidentel des acquéreurs d'un bien immobilier entre la signature du compromis de vente et la passation de l'acte notarié.



## Quelles sont les nouveautés au 01/01/2019 ?

- ▶ Possibilité de couvrir de nouvelles activités complémentaires, telles que :
  - activités d'un homme à tout faire engagé par le Syndic pour des travaux dans les parties privatives ;
  - réalisation d'états des lieux dans le cadre de travaux et la coordination de travaux ;
  - activités d'intermédiaire en crédits hypothécaires.
- ▶ Majoration de la limite assurée pour la garantie "Vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers" pour les membres FEDERIA, de 30.000€ par sinistre à 100.000€ par sinistre, sans surprime ;  
 Cette majoration est également accessible aux non-membres FEDERIA moyennant surprime.
- ▶ Possibilité de majorer la limite assurée en "Protection juridique" étendue aux litiges contractuels et récupération d'honoraires.

- ▶ Possibilité de souscrire une garantie "Défense civile" pour problématique liée à l'amiante ou à la pollution non accidentelle.
- ▶ Suppression de la surprime pour couvrir des sociétés supplémentaires.
- ▶ Enfin et surtout... possibilité de souscrire la garantie "Accident du Compromis" (en cas de décès accidentel des acquéreurs), à partir de 25 tickets, et ce, dès la première tranche.

## Le programme collectif Federia est-il accessible à tous les agents immobiliers ?

La police collective complémentaire est accessible non seulement aux membres de FEDERIA mais également aux non-membres. Il est cependant plus avantageux d'être membre de FEDERIA car cela vous permet de bénéficier automatiquement des garanties de base du programme collectif et de pouvoir souscrire aux extensions complémentaires à un tarif préférentiel. ▶



100% full web



SOGIS SYNDIC

SOGIS GESTION LOCATIVE

SOGIS BNB

## La suite logicielle bilingue la plus avancée du marché

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

Restez connecté avec vos clients,

MySyndic

MyGestion

l'extranet des propriétaires et locataires.

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

## Que faut-il faire pour adhérer à ce programme ?

Les agents immobiliers membres de FEDERIA sont couverts, en personne physique, par les garanties de base de la police collective sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Par contre, pour pouvoir souscrire aux extensions de garanties (garantie accident du compromis, activités complémentaires, protection juridique plus étendue, etc.), il est nécessaire de compléter un formulaire d'adhésion qui est disponible sur simple demande au courtier MARSH ou par e-mail à l'adresse [ipi@marsh.com](mailto:ipi@marsh.com).

L'envoi de ce questionnaire est, par ailleurs, indispensable pour couvrir votre société. En effet, Les sociétés ou associations d'agents immobiliers sont couvertes pour autant que tous les agents immobiliers qui en font partie aient adhéré au contrat et qu'ils aient payé les primes adéquates.

## Quels sont les avantages à être couvert par le programme collectif Federia ?

Le fait d'être couvert par ce programme offre plusieurs avantages non négligeables :

- ▶ Les conditions sont négociées de manière collective et sont donc plus avantageuses qu'à titre individuel ;
- ▶ Un seul assureur intervient pour les deux polices pour une gestion simplifiée (aucune discussion possible entre assureurs) ;
- ▶ Un seul conseiller agit comme intermédiaire pour l'ensemble des risques liés à l'exercice de votre activité d'agent immobilier : MARSH.

## Existe-t-il des programmes collectifs pour d'autres types d'assurances ?

D'autres assurances sont accessibles aux agents immobilier à un tarif préférentiel, telles que :

- ▶ **Assurance Tous Risques** : couverture de votre agence immobilière (bâtiment, contenu, archives, matériel informatique, etc.). Une autre dimension par rapport à l'assurance incendie classique.
- ▶ Le **Revenu Garanti** destiné à couvrir le risque d'invalidité suite à une maladie ou un accident, et ce, tant durant sa vie professionnelle que privée, dans le monde entier.

- ▶ Assurance **soins de santé/hospitalisation** : en fonction de vos besoins, différentes formules peuvent être proposées.
- ▶ **Assurance auto** : un tarif concurrentiel pour les agents immobiliers, leur conjoint et les membres du personnel.
- ▶ **Assistance et assurance voyages** : assurances des personnes et du véhicule dans le monde entier. Différentes formules sont possibles.
- ▶ **La pension** : épargner pour sa pension n'est pas un luxe. Des solutions spécialement dédiées aux indépendants peuvent être proposées (PLCI, EIP, etc.). Une solution fiscale et financière pour maintenir un niveau de vie agréable au moment de la pension.
- ▶ Assurance **Accidents du travail** : un taux exceptionnel pour couvrir les risques d'accident du travail ou survenant sur le chemin du travail.
- ▶ Assurance **Drone** pour couvrir les dommages résultant de l'utilisation d'un drone (les dommages aux tiers sont exclus de la police R.C. Professionnelle de l'IPI et de celle de Federia) et la couverture du drone lui-même.

## Des questions ?

Pour toutes vos questions concernant la police d'assurance, une déclaration de sinistre, des précisions sur votre 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](mailto:ipi@marsh.com)**



Toute information utile concernant le programme se trouve également sur notre website :

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

**Veronique Franken**  
Senior Client Advisor MARSH SA





# IMMOVERSUS<sup>®</sup>

Points de comparaison en ligne

«Parce qu'un mandat  
ne s'improvise pas!»

DÉJÀ PLUS DE 1000 POINTS DE COMPARAISONS EN WALLONIE



## BOOSTEZ VOTRE VALEUR AJOUTÉE

- Soyez différent!
- Créez, dès le mandat, une relation de confiance avec vos clients en les aidant à placer leur immeuble au juste prix



## JUSTE PRIX = GAIN DE TEMPS

- Réduisez vos pertes de temps en déplacements et visites inutiles
- Réduisez le temps de mise en vente de vos immeubles et boostez votre rentabilité au profit de vos clients
- Rassurez vos clients lors d'une diminution du prix d'affiche à prévoir en cours de mandat

*Désormais, nous encodons pour vous !*

### CONTACT

François KAISER

Expert immobilier  
Administrateur

T. 0493 18 82 82

info@immoversus.be

WWW.IMMOVERSUS.BE

# Federia a interrogé François Kaiser, Expert immobilier et fondateur d'immoversus®

Le passé fait foi et notre marché immobilier a bel et bien, une nouvelle fois, poursuivi son Ascension en 2018. Excellente nouvelle donc mais quelles en sont les causes ? Ce phénomène est-il encore largement prédit pour cette année ?

**H**ausse du nombre de transactions durant l'an dernier en regard de 2017 avec une hausse franche en **Région Wallonne ▲ 5.5%**, une stabilité pour la **Région Flamande 0,1%** et une **Région Bruxelloise** en léger recul **2.4% ▼**, relève le baromètre des notaires lors de la semaine l'immobilier qui se déroulait fin février. Le prix moyen d'un bien reste également en croissance constante, avec des chiffres qui passent la barre des **10%** en près de 4 ans (maisons et appartements confondus) mais attention de ne pas s'y méprendre, souligne l'expert, "ces chiffres sont à retrancher de l'inflation. En effet bien que contenue dans une évolution stable de  $\pm 2\%$  depuis 2016, elle est tout de même cumulée à **7,05%** pour le même intervalle ce qui donne une réelle augmentation du marché belge de presque **3%**. STATBEL réserve sa publication pour le 25 avril et confirmera, sans doute, ce qui précède".

## Quelles sont les réelles causes de cette constante évolution ?

"D'abord, il y a le **taux de crédit hypothécaire** historiquement bas ! En dessous de 2% sur un emprunt en 20 ans depuis 2014. Il offre aux candidats acquéreurs un plus grand potentiel d'achat pour une même mensualité. 29.048 nouveaux crédits hypothécaires en janvier 2019, c'est une hausse de près de 5,2% par rapport à 2018. Bien sûr cette hausse de "nouveaux crédits" comporte encore de nombreux refinancements aux conditions plus favorables désormais".

"S'ajoutent les **incitants fiscaux**" poursuit-il, "qui rappelons-le, varient dans nos trois régions parfois de manière significative. La Région Flamande (RF) emporte d'ailleurs la première place du podium avec des droits d'enregistrement de 7% (si bien unique et propre pour l'habitat) et 10% (pour les autres biens). Même 6% si couplés à des travaux énergétiques. En Région Wallonne (RW), ceux-ci sont respectivement de 6% et 12,5% voire à 5% (sous condition). Enfin, un taux unique de 12,5% reste appliqué en Région Bruxelloise (RB).

- Il faut encore mentionner l'exonération du paiement des droits d'enregistrement conditionnée aux tranches des 80.000 premiers euros en RF contre 20.000 euros en RW et 175.000 euros en RB.
- Enfin, il reste à souligner la **portabilité des droits d'enregistrement** uniquement valable en RF qui plafonne, toutefois, à 12.500 euros taux de base + index et reste conditionnée (tout de même). Elle s'adapte aux nouvelles habitudes des acquéreurs qui n'achètent, désormais, plus que rarement leur bien pour les vingt ou trente prochaines années..."



2018... Un marché  
en bonne santé ?



## Doit-on encore espérer une croissance de notre marché pour 2019 ?

“Même une boule de cristal extraordinaire craindrait à se prononcer” sourit l’expert !

“Si l’entrain qu’a pris notre marché immobilier au cours des dernières années semble difficilement ralentir, je pense qu’une stabilisation est tout de même en phase d’approche.

Le marché locatif fait grand bruit avec un accès au logement de plus en plus cher. On pourrait croire que si les loyers augmentent, un attrait pour l’achat se manifeste mais les banques exigent de plus en plus de garanties et l’augmentation des prix de l’immobilier en limite considérablement l’accès. Une chaîne sans fin, d’ailleurs, puisqu’évidemment à demande croissante, prix croissants.... Parlant des garanties, je présume que si les banques sont de plus en plus vigilantes c’est aussi, peut-être, qu’elles considèrent le marché comme en légère surhausse...

De plus, bien que les taux d’emprunt semblent très légèrement croître ces derniers mois, la Banque Centrale Européenne tend à maintenir ses taux bas pour poursuivre la relance économique dans la zone Euro. C’est, d’ailleurs, aussi en partie pour

cela que les taux d’épargne sont si bas ! Ceci pousse alors les investisseurs à se tourner vers la brique plutôt que le compte épargne. Je poursuis mon raisonnement en regard de ces derniers mois qui témoignent, aussi, le reflet d’un climat de confiance du consommateur en baisse avec de nombreux mouvements populaires d’une part et un climat politique instable d’autre part. Le communiqué de presse de la Banque Nationale de Belgique sur l’indice de confiance des consommateurs du 21 janvier dernier abonde également en ce sens avec encore un léger repli pour le troisième mois consécutif. Tout cela peut pousser nos candidats acquéreurs à plus de prudence. Si la demande ralentit, la croissance des prix se stabilise avant, parfois, une progression en retrait mais à mon sens il ne faut certainement pas craindre l’effondrement des prix en 2019 mais, très certainement, une stagnation même partielle et raisonnablement bénéfique me semble-t-il.



# Réforme du stage IPI

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les candidats stagiaires qui demandent leur (ré)inscription à la liste des stagiaires sont invités à utiliser le nouvel outil de stage mis à leur disposition. Cet outil digitalisé a pour objectif d'offrir un meilleur encadrement de leur stage, contribuant ainsi à une meilleure formation des agents immobiliers stagiaires et donc à un renforcement de l'image de la profession auprès du consommateur.

## Un vaste chantier qui se concrétise :

Lors de leur prise de fonction il y a plus de deux ans, les membres du Bureau s'étaient fixés comme objectif de réformer l'organisation du stage, depuis le test de compétence jusqu'au test d'aptitude.

A l'ère de l'informatisation, le stage devait en effet être repensé afin d'être plus qualitatif tant au niveau des stagiaires que des maîtres de stage. La réforme s'est donc articulée autour de plusieurs axes afin de proposer aux stagiaires ainsi qu'aux maîtres de stage un outil pratique et convivial leur permettant de se concentrer sur la formation pratique du métier.

*A l'ère de l'informatisation, le stage devait en effet être repensé afin d'être plus qualitatif tant au niveau des stagiaires que des maîtres de stage.*





## Un agenda électronique et une ligne du temps :

La première nouveauté concerne les rapports de stage, lesquels sont désormais remplacés par un agenda électronique. Les stagiaires sont dorénavant tenus de rendre compte quotidiennement de leurs activités de stage via l'outil informatique "stage" disponible sur leur compte personnel sur le site internet de l'Institut. Une ligne du temps leur indique où ils se situent au niveau de leur parcours et le nombre d'heures/de jour ainsi que les tâches qu'il leur reste à effectuer. En effet, les conditions qui doivent encore être remplies pour accéder au test d'aptitude pratique sont clairement indiquées à tout moment.

## Un dossier de stage simplifié et digital ("paperless") :

L'outil permet de télécharger les documents de base, tels que la convention de stage, l'attestation d'affiliation à une caisse d'assurance sociale pour travailleurs indépendants ou encore les factures. En outre, les stagiaires sont invités à fournir, tout au long de leur stage, des documents permettant d'attester que le stage est accompli pour le compte du maître de stage et conformément au règlement de stage (mails, missions, descriptifs de biens, etc.).

## Une information régulière, un système de rappel et des formulaires d'évaluation digitaux :

Les stagiaires sont régulièrement informés, par le biais de messages automatiques, de l'état d'avancement de leur dossier et des éventuels manquements à ce sujet. Maîtres de stage et stagiaires sont également invités à remplir tout au long du stage des formulaires d'évaluation. Ces formulaires ont pour but, non pas d'évaluer l'autre partie mais bien la qualité du stage afin d'apporter les améliorations requises et de préparer au mieux les stagiaires au test d'aptitude pratique de fin de stage.

## La formation e-learning intégrée au stage digital :

Le deuxième changement porte sur la nouvelle plateforme d'e-learning qui est désormais intégrée au compte personnel de l'agent immobilier. Tandis que certains cours ont été mis à jour (le code de

déontologie, le bail en régions flamande et bruxelloise ainsi que le syndic), d'autres ont été déclinés en versions régionales (les droits d'enregistrement, le bail de résidence principale et la vente (aspects juridiques et pratiques)). Les stagiaires (ré)inscrits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ont l'obligation de suivre l'entièreté des cours, indépendamment de la région dans laquelle ils exercent ou de la colonne à laquelle ils sont inscrits. Il est également important de préciser que les attestations des cours réussis sur l'ancienne plateforme restent valables et seront transférées prochainement dans le nouvel environnement.

## La réforme du test de compétence et du test d'aptitude :

Chaque candidat stagiaire est tenu de réaliser un test de compétence avant le début de son stage. Ce test était jusqu'à présent axé sur l'analyse de quelques connaissances et compétences du stagiaire avant de débiter son stage.

Une révision complète de ce test de compétence a été élaborée afin de transformer ce dernier en un test axé uniquement sur la connaissance, avec une refonte complète des matières à maîtriser pour obtenir le titre d'agent immobilier. Le but de ce test est en effet d'orienter au mieux chaque candidat stagiaire dans le développement de ses connaissances tout au long de son stage.

Enfin, le test d'aptitude est l'examen dont l'objectif est d'évaluer chaque stagiaire à la fin du stage. L'examen est réparti en deux épreuves : l'une écrite et l'autre orale. L'examen d'aptitude écrit est composé de questions complètement revues et adaptées à la grille de connaissance identique aux matières fixées au sein du test de compétence.

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

▶ **Formules d'abonnement :**

**Bronze :** 20 transactions + rapport annuel :  
180 euros HTVA

**Argent :** 100 transactions + rapport annuel :  
360 euros HTVA

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

▶ **Prix par transaction :**

15 euros HTVA

50 % de  
RÉDUCTION

### AVANTAGE MEMBRE FEDERIA

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



## CadastreFinder

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

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



### AVANTAGE MEMBRE FEDERIA

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

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

**Plus d'infos sur [www.guichetimmobilier.be](http://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](mailto:paola@immotransit.be) - 0489 66 78 88

# Avantages Federia

## Être membre, un gain annuel bien réel !

- ▶ **Assurance RC professionnelle 2<sup>ème</sup> 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](http://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](http://WWW.CEFIM.IMMO)