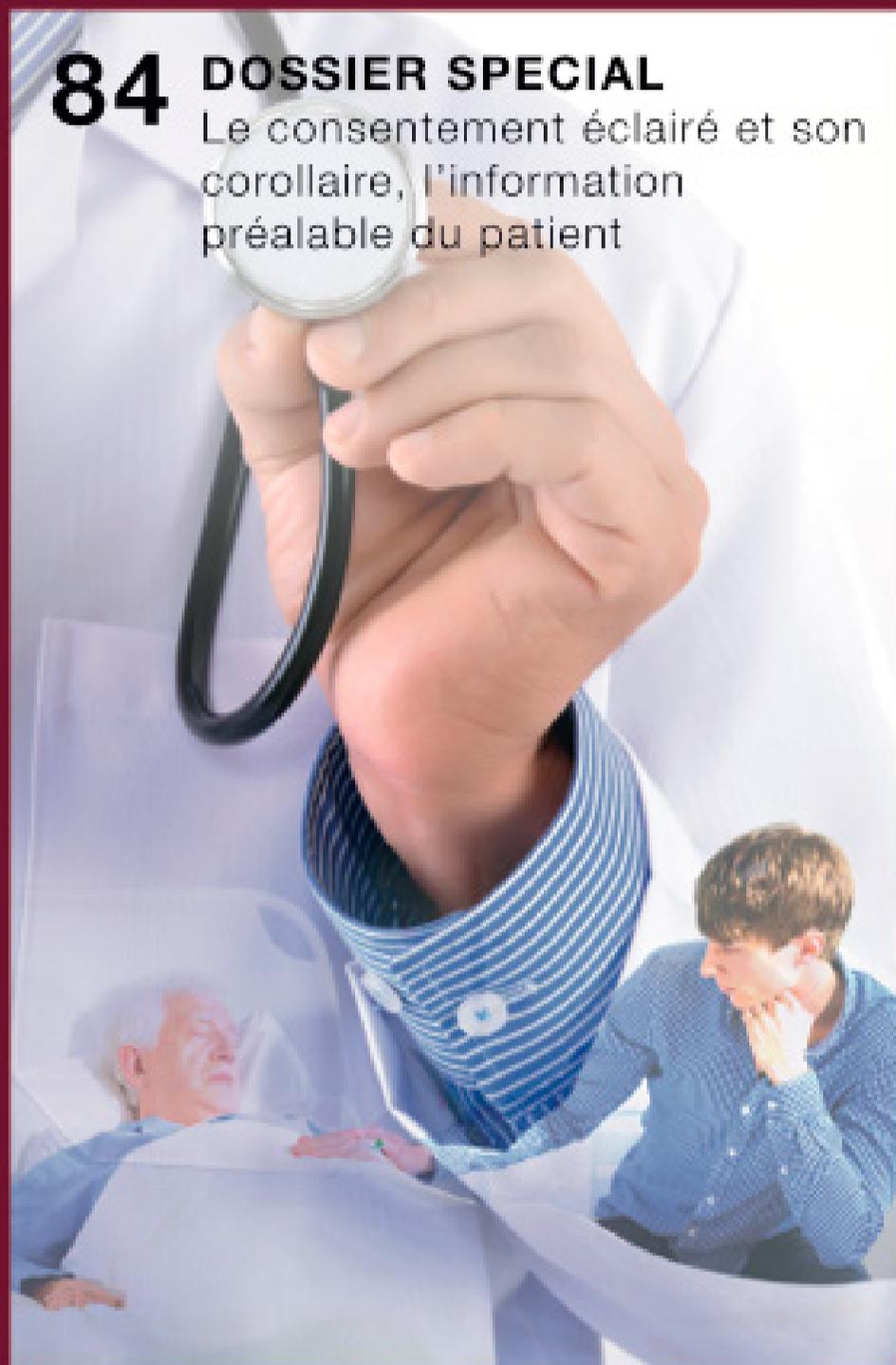


84 DOSSIER SPECIAL

Le consentement éclairé et son corollaire, l'information préalable du patient



98

LUMIÈRE SUR
Les tracking cookies



4

INVITÉ D'HONNEUR ...

Président du Centre
démocrate Humaniste - cdH
Benoit Lutgen



104

DIPLOMATHINK

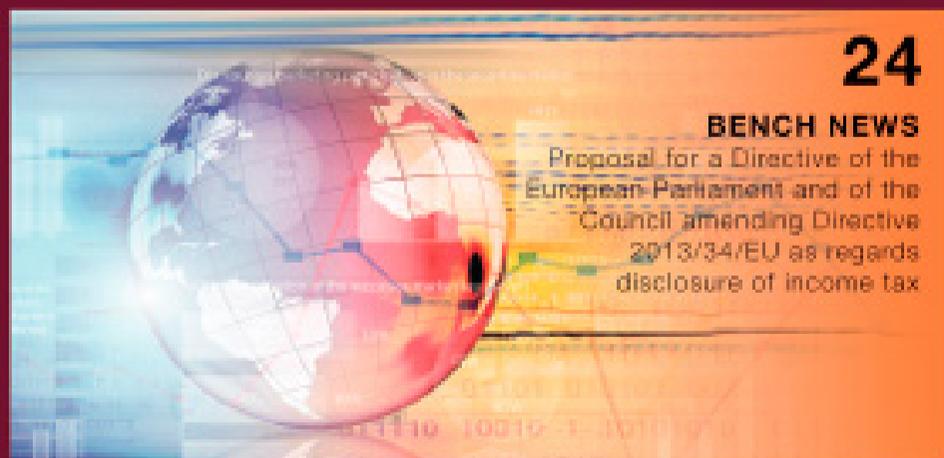
La République
démocratique du
Congo



24

BENCH NEWS

Proposal for a Directive of the
European Parliament and of the
Council amending Directive
2013/34/EU as regards
disclosure of income tax



20

GUEST OF HONOR

European Commissioner
Jonathan Hill





Paul Houtart

Vice-président de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)

Comment les agents immobiliers s'adaptent-ils face aux nouveaux services online ? Que fait l'IPI pour lutter contre les faux agents ?

crédit photo : Paul Houtart

Quel est votre parcours professionnel ?

Je suis un agent immobilier issu du courtage. En 2002, j'ai créé ma première agence immobilière, les Viviers Propriétés dont le siège est à Bruxelles et qui est spécialisée dans les propriétés de charme et de caractère. Nous nous développons par départements. En parallèle, j'ai lancé la société GestiPro qui est active dans la gestion et le syndic. J'ai été élu en tant que vice-président de l'IPI en 2012 pour quatre ans.

L'IPI vient de lancer MyRent Pro, une application web gratuite. Quelle est la place du numérique et des nouvelles technologies dans la profession ?

Nous avons la volonté de devenir un Institut « Paperless ». Auparavant, nous devions traiter un nombre considérable de documents papier, notamment dans le cadre des stages des agents immobiliers. Durant notre législature, nous avons donc décidé de numériser les dossiers. Le site de l'IPI offre désormais la plupart des documents nécessaires à nos membres en version numérique.

Comment s'adapter face aux nouveaux services proposés online, tels que Airbnb ?

J'ai participé à une régata de bateaux récemment. La météo a été désastreuse et toutes les prévisions se sont avérées erronées. Lors de la remise des prix, il y avait ceux qui protestaient, car ils n'ont pas su s'adapter aux changements météorologiques; et il y a ceux qui se sont mieux préparés et se sont accommodés des nouvelles conditions. Les nouvelles technologies provoquent le même type de scénario. La majorité des personnes n'aiment pas le changement. Or, il est parfois nécessaire de détruire nos habitudes pour pouvoir recréer quelque chose. Il faut avoir la flexibilité nécessaire pour s'approprier le changement et ainsi profiter des opportunités qu'il offre, d'autant plus que le métier va considérablement évoluer ces cinq prochaines années.

Les habitudes de consommation ont déjà énormément changé. Les achats en ligne et les modélisations des

produits sont de plus en plus fréquents. C'est un fait que l'on remarque dans nos agences. Le nombre de visites avant l'achat d'un bien a fortement diminué, mais gagné en qualité en raison des technologies, telles que Google Street, les visites virtuelles, les images de drones. Beaucoup d'agences de taille moyenne externalisent ce type de service qui requiert un investissement important, mais également une connaissance poussée qui doit être fréquemment mise à jour.

Le système d'assurance collective est officiellement actif depuis le 1er janvier 2016. Quels sont les changements qu'il apporte concrètement ?

L'assurance professionnelle a toujours été obligatoire, mais il pouvait arriver que certains y dérogent. Les avantages sont doubles. Pour le consommateur, il a désormais la certitude que lorsqu'il passe par un agent immobilier agréé, celui-ci est assuré. Pour l'agent immobilier, la mutualisation de l'assurance a provoqué une forte diminution des coûts. Cependant, notre assurance ne couvre que ce qui est prévu par notre code de déontologie. Libre à chacun de contracter une assurance supplémentaire pour une meilleure couverture. D'ailleurs, les bonnes agences immobilières le font déjà.

La loi vie privée pour les détectives de l'IPI doit-elle être modifiée ?

Non, elle est suffisante. Les débats sur le sujet ont été tranchés par un arrêt de la Cour constitutionnel du 28 février 2016. Il stipule en effet que : « La Cour annule l'article 9 de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel dans la mesure où il s'applique automatiquement à l'organisme professionnel de droit public qui est chargé par la loi de rechercher des manquements à la déontologie d'une profession réglementée, et à l'activité d'un détective privé ayant été autorisé à agir pour l'organisme professionnel en question (...) ».

On comprend que la Cour constitutionnelle statue sur le

fait que la loi sur la vie privée, comme elle existe aujourd'hui, n'a pas tenu compte de la situation des détectives travaillant pour un ordre ou un institut visant à faire respecter les règles d'un métier reconnu et protégé. La Cour considère que ces détectives doivent être mis sur le même pied que les agents de police ou certains agents de services financiers.

Est-il nécessaire d'augmenter les moyens et le personnel du service de dépistage des faux agents ?

Pour l'instant, ils s'accordent à dire que leurs moyens sont suffisants. Toutefois, c'est justement un des points que nous souhaiterions analyser lors de la prochaine législature. Il faut savoir que les moyens sont uniquement issus des cotisations de nos membres. Or, toute augmentation de cotisation doit recevoir l'approbation de notre ministre de tutelle, M. Willy Borsus. À titre personnel, je pense qu'une augmentation du nombre de détectives serait une excellente chose, particulièrement en région francophone.

Que pensez-vous des dernières nouveautés législatives telles que le bonus-logement ?

L'IPI ne peut que prendre acte de ces changements. Ce que je déplore, c'est que nous ne sommes pas toujours suffisamment consultés dans les matières qui touchent à l'immobilier.

Le parlementaire flamand Jelle Engelbosh a récemment déposé un projet de résolution pour permettre la « location test ». Que pensez-vous de cette proposition ?

Je ne perçois pas la plus-value de ce projet. Cette idée de bail à l'essai reposerait sur la possibilité, pour le locataire et le propriétaire, d'y mettre fin sans justification. Cependant, il y a de nombreux inconvénients à un tel système. Si les baux sont de très courtes durées, le temps nécessaire à l'enregistrement et la rédaction du bail, et à l'état des lieux, sera décuplé. Par ailleurs, dans le cas où une famille a déjà inscrit ses enfants dans l'école du quartier par exemple, et qu'après trois mois, le propriétaire met fin au bail sans aucune raison, cela peut être également problématique. Je ne vois donc pas vraiment l'intérêt d'un tel mécanisme, d'autant plus que des baux de courtes durées sont déjà possibles.

”

« L'IPI ne peut que prendre acte de ces changements. Ce que je déplore, c'est que nous ne sommes pas toujours suffisamment consultés dans les matières qui touchent à l'immobilier »