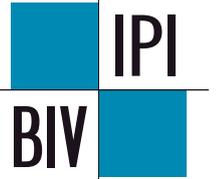


2015 > 1

IPInews

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



L'AMIANTE, un élément négligé lors de la vente ?

Janvier - Février - Mars 2015 • 18e année • Bureau de dépôt Bru X

MyRentPro sur les rails

**Willy Borsus retrouse
ses manches**

Sommaire



8

À la une

L'amiante en question

6

Interview

Les projets de Willy Borsus pour l'IPI



14

Prête-noms

Entre cinq et dix dossiers par mois

chroniques

3

Simplifier la vie de l'agent immobilier

16

Des procédures disciplinaires trop lentes

interview

6

« Je ne veux pas que les fautes de quelques-uns ternissent l'image du plus grand nombre »

institut

12

« Il semble plus difficile de se lancer dans le métier aujourd'hui »

13

Vingt ans : les moments phares

14

Les prête-noms, une vraie plaie

15

Questions-réponses

dossier

8

L'amiante, une problématique encore sous-estimée ?

actua

4

Pénurie de syndics en vue

5

Un outil pour enregistrer les baux en ligne



IPI-News est le journal trimestriel d'information de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)

Siège

Rue du Luxembourg 16 B,
1000 Bruxelles
www.ipi.be

Concept & réalisation

Anne-Sophie Chevalier
Frank Damen

Editeur responsable

Yves Van Ermen

Ont collaboré à ce numéro

Olivier Aoust, Ellen Dejonckheere,
Steven Lee, Bernard Vinçotte

Layout

Happiness

Imprimerie

GS Graphics

Des questions ? Des idées ?

Des propositions ? N'hésitez pas à nous contacter. Vous pouvez joindre l'IPI via le numéro général (02/505 38 50) ou contacter directement le service de presse et communication par téléphone (0486/49 66 35) ou via mail (asc@ipi.be). Vous pouvez également nous suivre via notre page Facebook ou via Twitter. À bientôt !

©2015 – Cette publication ne peut être reproduite ou transmise sans l'autorisation de l'IPI.

Suivez-nous



IPI Institut Professionnel des Agents Immobiliers



@chevalieras
@immoIPI



Institut professionnel des agents immobiliers

Simplifier la vie de l'agent immobilier



Plus que jamais confiants, nous regardons vers l'avenir et nous nous réjouissons de ce que va nous apporter cette année de jubilé. D'ores et déjà, nous savons que l'année de nos vingt ans sera synonyme d'évolutions (au pluriel) !

Car, effectivement, les prestataires de services sélectionnés avec soin dans le cadre d'appels d'offres s'activent derrière les écrans. Des professionnels examinent l'actuel test de compétences qui, courant 2015, sera revu et, plus poussé, tiendra davantage compte du profil de compétences propre aux courtiers d'une part et aux syndicats d'autre part. Un nouveau site internet verra le jour d'ici la fin de l'année. Il offrira plus de clarté et d'interactivité. Chaque agent immobilier disposera de son propre compte en ligne. Une nouvelle structure informatique est, par ailleurs, en cours de développement et nous permettra d'ici quelques mois de nous passer du papier. Pour plus d'efficacité, les contacts avec l'Institut, tout comme les échanges de documents, se feront davantage par voie électronique. Ce qui simplifiera grandement la vie tant des agents immobiliers que du personnel de l'IPI. Dans le même ordre d'idée, un nouvel outil qui va vous faire gagner

beaucoup de temps est à votre disposition. MyRentPro, développé exclusivement pour les professionnels de l'immobilier et soutenu par le SPF Finances, vous permet d'enregistrer en ligne vos baux résidentiels, et cela totalement gratuitement.

L'Institut a également, en ce début d'année, réaménagé ses locaux afin de mieux vous accueillir. Nos salles de réunion ont été agrandies et offrent désormais une superficie de 220 m², contre 95 m² précédemment. Ce réaménagement nous permettra de mieux accueillir par exemple les stagiaires lors de leurs tests de compétences et d'aptitudes, ou encore les confrères qui doivent se présenter devant les Chambres.

A côté de ces apports techniques, technologiques et logistiques, l'Institut poursuit bien évidemment ses efforts et ses contacts en vue de toujours améliorer la protection de la profession et le respect de la déontologie. Langue a été prise avec notre ministre de tutelle Willy Borsus afin d'apporter quelques améliorations au texte de loi qui régit notre profession (voir interview en pages 6 & 7). Ce dernier souhaite notamment poursuivre le travail d'enca-

drement et de contrôle de la profession. Il entend notamment prendre les dispositions nécessaires pour lutter davantage contre le phénomène des prête-noms et la mauvaise gestion des fonds de tiers, qui gangrènent l'image du courtier immobilier et du syndic.

Voilà autant de raisons de nous montrer optimistes et confiants quant à l'avenir de notre profession. Un optimisme que nous entendons partager et propager.

En vous souhaitant une bonne lecture,

*Le Bureau,
Yves Van Ermen, président
Paul Houtart, vice-président
Luc Machon, vice-président
Filip Van der Veken, trésorier*

Pénurie de syndics en vue !

La copropriété est le mode de vie de demain. Plusieurs centaines de milliers de Belges partagent déjà le statut de copropriétaire. Ce chiffre est appelé à s'accroître encore. Les prix de l'immobilier étant ce qu'ils sont, l'attrait pour les appartements qui s'avèrent nettement moins onéreux (et moins énergivores) que les maisons se renforce, tandis que de nouvelles formules d'habitats collectifs se développent. Le besoin en syndics va bien évidemment de pair avec cet état de fait. Mais, paradoxalement, alors que la demande en syndics est forte, l'offre commence doucement à se rétrécir. Les nouveaux agents immobiliers se destinant au métier de syndic se font effectivement de plus en plus rares. Depuis le 1^{er} septembre 2013, les nouveaux stagiaires doivent faire un choix dès l'entame de leur stage. Souhaitent-ils s'engager dans la voie de l'intermédiation de vente et de location, ou préfèrent-ils gérer des immeubles ? Ils peuvent bien évidemment s'engager dans les deux métiers, mais devront pour ce faire réaliser deux stages... Ce qui freine de nombreux candidats. Les statistiques de l'IPI sont sans équivoque. Sans surprise: la gestion d'immeubles séduit nettement moins que la vente ou la location. La très faible proportion de nouveaux venus se destinant exclusivement au métier de syndic est toutefois très étonnante, voire inquiétante... Quatre-vingt-trois pour cent des

nouveaux stagiaires se destinent exclusivement au métier de courtier. Dix pour cent exerceraient volontiers à la fois comme syndic ou comme courtier (quitte à faire un choix plus tard, en cours de stage ou après quelques années de pratique professionnelle), tandis que seuls 7% optent d'entrée de jeu pour le métier de syndic. Trop peu de candidats syndics donc... Ce qui laisse entrevoir une probable pénurie dans le secteur. Les nouveaux syndics ne seront vraisemblablement pas assez nombreux pour prendre la relève de la génération actuelle et combler les départs à la retraite. Avis aux amateurs ! ■



Le justice ne badine pas avec l'exercice illégal !

Six mois de prison ferme et une amende de 1.200 euros, telle est la peine qu'a infligée le juge du Tribunal de commerce de Dendermonde à l'encontre d'Ignace F. qui exerçait illégalement dans la région d'Alost. L'Institut avait précédemment obtenu gain de cause en avril 2010 contre Ignace F. qui avait été condamné à cesser ses activités immobilières et s'était vu interdire de se présenter comme agent immobilier, faute de quoi il s'exposait à une astreinte de 2.500 euros par jour et par infraction constatée. Fait assez rare que pour être souligné, la nouvelle procédure qui vient d'aboutir a été ouverte à la suite d'une plainte déposée par l'IPI auprès du procureur, mais l'Institut n'était pas partie civile dans ce deuxième procès. Généralement, ce genre de dossier n'est pas prioritaire dans la politique de poursuite judiciaire. Le procureur a mené sa propre enquête, dans laquelle l'IPI n'a pas été impliqué. Le tout a débouché sur une peine d'emprisonnement conséquent. ■

Petit rappel

Comme chaque année, les membres IPI sont tenus de s'acquitter de leur cotisation. Celle-ci permet à votre Institut de mener à bien les missions qui lui ont été assignées. Elle lui permet d'assurer l'encadrement et la protection de la profession, mais également de vous offrir toute une série de services. La cotisation 2015 des **titulaires et des stagiaires** est fixée à 459,74 euros (dont 16,11 euros de cotisation pour la Cellule de Traitement des Informations Financières). La cotisation des **nouveaux stagiaires** inscrits à la liste endéans les deux premiers trimestres 2015 est de 409,74 euros (dont 16,11 euros de cotisation CTIF). La cotisation des **personnes morales** est fixée à 443,63€. Pour toute info concernant votre cotisation : martine.dubernard@ipi.be. ■



Agenda des formations

Voici la liste des thèmes qui seront abordés durant les mois d'avril, mai et juin. L'agenda de nos formations est susceptible de s'étoffer au fil des semaines, n'hésitez donc pas à le consulter régulièrement !

- La bail de résidence principale
- Le bail commercial
- Le bail de résidence secondaire
- Le bail à ferme
- Signer un contrat de location résidentiel
- La comptabilité des copropriétés
- Pathologies du bâtiment : Quand s'inquiéter ? Qui contacter ? Rôles des ingénieurs ?
- Optimisation de la communication autour d'un bien immobilier
- Égalité des chances et déontologie de l'agent immobilier : rappel du cadre légal
- Les grands principes de la taxation immobilière
- Comprendre le système de chauffage

Infos et inscription sur le site de l'Institut.

MyRentPro

Un outil tout beau tout neuf pour enregistrer les baux en ligne

Notre tout nouvel outil MyRentPro, qui permet aux agents immobiliers d'enregistrer gratuitement leurs baux en ligne, sera tout bientôt accessible. Les avantages ? Un gain de temps évident et une meilleure gestion administrative de vos baux qui sont tous regroupés au sein d'un seul et même outil.

Après avoir été testé tant au nord qu'au sud du pays, dans les régions de Bruges et de Liège, les agents immobiliers de toute la Belgique pourront dès début avril épargner pas mal de temps (et donc d'argent) dans le cadre des démarches obligatoires pour l'enregistrement des baux. MyRentPro, développé en collaboration avec le SPF Finances et CIB Vlaanderen, a été imaginé suite au succès enregistré par le service MyRent bien connu des propriétaires privés qui leur permet d'enregistrer en ligne leurs baux, et ceci depuis un petit temps déjà.

Il est très facile de s'enregistrer à MyRentPro grâce à sa carte d'identité électronique. Une fois logué via le lecteur de carte eID, il suffit de suivre les instructions qui apparaissent à l'écran. Bien évidemment, vous devez disposer du logiciel eID sur votre ordinateur. Si celui n'a pas encore été installé sur votre PC ou votre Mac, le FAQ disponible sur le site web de l'eID (<http://eid.belgium.be/fr>) vous aidera. MyRentPro est réservé aux agents immobiliers IPI, mais vos collaborateurs peuvent également utiliser l'outil si, en tant qu'agent immobilier agréé, vous êtes enregistré au préalable et avez conféré un mandat à vos employés.

Gratuit, en ligne et plus encore...

MyRentPro offre bien plus qu'un accès gratuit et en ligne. L'outil est très agréable et facile d'utilisation : vous enregistrez votre bail en quatre étapes à

peine ! Vous pouvez également intégrer vos baux dans le système en plusieurs fois, si pour une raison ou l'autre vous ne disposez pas de tous les éléments nécessaires.

L'état des lieux peut, par exemple, très bien être enregistré par la suite. Par ailleurs, vous disposez d'un aperçu clair de tous les contrats que vous avez conclus et enregistrés, et cela sur une et même plateforme. Enfin, grâce à cet outil, vous recevez directement un feedback du SPF Finances, que vous ne recevez habituellement que dans les 14 jours.

Preuve d'enregistrement

MyRentPro doit, comme tout outil en développement, faire face à un certain nombre de défis. Une des difficultés rencontrées lors du développement portait sur la preuve d'enregistrement qui, dans un premier temps, était manquante. Suite à une concertation avec le SPF Finances, une attestation est ajoutée à chaque dossier qui est correctement enregistré. Une preuve d'enregistrement est donc désormais disponible !

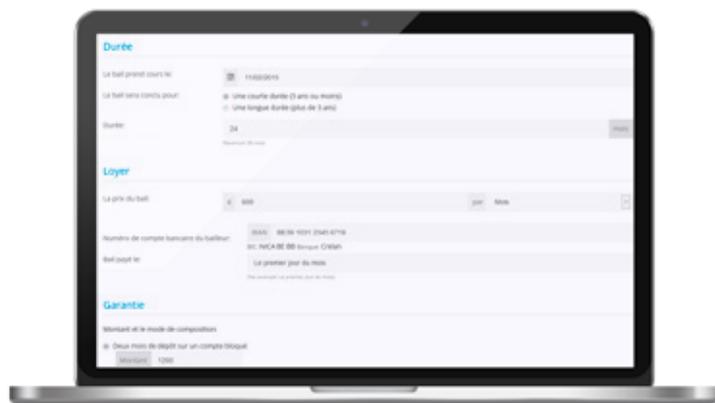
Immobilier résidentiel

MyRentPro fonctionne actuellement uniquement pour les baux du secteur résidentiel. A l'avenir, nous entendons bien examiner la possibilité d'étendre l'outil à d'autres types de baux, de l'immobilier commercial par exemple. ■



Pourquoi utiliser MyRentPro?

- créer numériquement un bail de A à Z
- enregistrer gratuitement les baux résidentiels
- processus digital complet
- interface très intuitive
- possibilité de joindre un état des lieux
- les employés peuvent également accéder à l'outil via un mandat



Des questions ? Contactez support@myrentpro.be

Willy Borsus

« Je ne veux pas que les fautes de quelques-uns ternissent l'image du plus grand nombre »

C'est dans ses bureaux bruxellois que nous avons rencontré Willy Borsus qui, en octobre dernier, montait dans le gouvernement fédéral et prenait la relève de Sabine Laruelle. Notre nouveau ministre de tutelle nous a notamment confiés vouloir poursuivre le travail d'encadrement et de contrôle des métiers de courtier immobilier et de syndic, en luttant notamment contre le phénomène des prête-noms et la mauvaise gestion des fonds de tiers. Pragmatique et déterminé, il a de nombreux projets pour l'IPI et plus encore pour le statut des indépendants.

Comment vous sentez-vous dans votre nouveau costume de ministre fédéral ?

« En ce qui me concerne, c'est un changement assez radical puisque j'étais chef de file de l'opposition au Parlement wallon. Mais on ne doit pas avoir peur des changements en général ni des réformes en particulier. Raison pour laquelle je suis enthousiaste ! J'ai par ailleurs la chance d'avoir la responsabilité de matières passionnantes, qui concernent l'activité économique, les PME, les indépendants et un certain nombre de professions, d'experts, d'acteurs de la vie économique, et aussi l'intégration sociale. »

De par les agissements d'une petite poignée de professionnels peu scrupuleux, la profession d'agent immobilier n'a pas toujours bonne presse. Comment percevez-vous les métiers de courtier, syndic et régisseur ?

« L'immense majorité des professionnels de l'immobilier sont de vrais professionnels qui agissent avec rigueur et expertise. Et je ne dis pas cela parce que je m'adresse à vous ! Il n'empêche, et l'actualité l'a montré au cours des dernières semaines et des derniers mois, qu'il peut y avoir de façon très minoritaire, un certain nombre de personnes dont les attitudes ne sont pas acceptables. Ces cas doivent être examinés dans un premier temps, et poursuivis le cas échéant. Ma volonté est de poursuivre ce travail de contrôle et d'encadrement strict de la profession. Je pense ici aussi au phénomène des prête-noms. Je souhaite que ce travail d'assainissement soit poursuivi et amplifié car je ne voudrais pas que les fautes de quelques-uns, peu nombreux, viennent ternir l'image du plus grand nombre composé de pro-

fessionnels sérieux auxquels je tiens à rendre hommage. »

Ces derniers mois, l'IPI a essuyé un certain nombre de critiques dans la presse. Qu'en avez-vous pensé ?

« On a l'habitude d'entendre un certain nombre d'analyses et de critiques. Quand on est responsable d'un département ministériel, on doit avoir le soin de bien analyser et d'aller au fond des choses. J'ai effectivement lu un certain nombre de commentaires. J'ai reçu le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires et j'ai bien évidemment aussi rencontré les dirigeants de l'IPI. Je tiens à travailler de façon méthodique, concertée, structurée et organisée. Il y a un certain nombre de demandes de votre secteur auxquelles je souhaite répondre positivement. Mais ma volonté est d'avoir une démarche extrêmement rigoureuse. J'écoute, j'entends, j'analyse. Et en fonction de cette analyse, je prends un certain nombre d'orientations. »

Votre prédécesseur Sabine Laruelle a beaucoup apporté tant pour les indépendants que pour notre secteur. Lorsque nous l'avions rencontrée à l'occasion d'une interview pour l'IPI-News, elle disait en rigolant : « Il faut que je laisse un peu de travail à mes successeurs ». Et, heureusement, il en reste... Il sera notamment peut-être bientôt temps d'évaluer la nouvelle loi qui régit la profession depuis 2013...

« Madame Laruelle a fait un travail extraordinaire au bénéfice des indépendants et des PME, et également au bénéfice du secteur immobilier. Je pense que l'on doit pouvoir évaluer la mise en

œuvre des dispositions légales, mais elles sont encore un peu récentes. Donc, donnons-nous un peu de temps. J'observe toutefois qu'un nombre de demandes très pratiques sont aujourd'hui sur la table. Il est notamment souhaité de doter la Chambre exécutive néerlandophone d'un nouveau président, de prévoir un second président suppléant pour les Chambres exécutives et d'appel. Je sais qu'il y a également une demande de l'IPI concernant la révision des conditions d'accès à la profession pour les personnes morales. A cet égard, je souhaite m'informer de ce qui se passe au niveau européen pour le cas échéant adapter notre législation. Par ailleurs, je souhaite avancer, avec mon collègue Kris Peeters en charge de la matière, sur l'arrêté d'exécution portant l'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises des coordonnées des syndics qui gèrent l'ACP. L'immobilier est dans notre société un élément très important qui a un poids économique certain. Le gouvernement s'est fixé comme priorité le redéploiement économique, et dans ce contexte, je ne compte pas être distrait une seule seconde par rapport à un seul des volets de ce développement économique. L'immobilier en fait partie de façon centrale et les professionnels de l'immobilier y jouent un rôle majeur. »

Quid du souhait de l'Institut de se restructurer autour de deux conseils communautaires (un néerlandophone et l'autre franco-germanophone) ?

« Ce n'est pas ma priorité, contrairement à tous les autres points que je viens d'évoquer. Je souhaite d'abord me concentrer sur les missions et le fonctionnement des structures de l'IPI, sur le soutien au contrôle, sur la critique qui est parfois adressée à l'Institut et la réponse à celle-ci. Ensuite, concernant les Ordres ou les Instituts

en général, je ne peux pas isoler ma réflexion concernant l'IPI de celle d'autres ordres et institutions. Je souhaite me donner du temps pour bien apprécier l'intérêt de ce type d'évolution. Je ne suis pas fermé mais cette restructuration n'est pas ma priorité. Je considère que j'ai déjà du travail pour quelques mois avec tous les points mis sur la table. »

Pour une protection plus efficace du consommateur, l'Institut souhaiterait que les agents immobiliers radiés ou suspendus soient interdits d'exercer des activités d'agents immobiliers comme employé...

« Cela a un sens. Si une radiation est prononcée, elle doit être concrètement traduite dans les faits et suivie d'effets. Il faut être cohérent. Interdire à quelqu'un d'exercer son activité et puis le voir revenir comme employé sous couvert d'une société, d'un prête-nom parfois avec le même vocable est fâcheux pour le consommateur. Cela demande d'adapter la loi en vigueur et donc de travailler ensemble sur le sujet. Mais j'attire l'attention sur l'autre volet... Cela veut dire aussi que la sanction prononcée sera une sanction dont l'étendue est effective et est de facto plus forte. Il faut bien mesurer tout cela. »

D'une manière plus globale, quels sont vos projets pour les indépendants ?

« Nous travaillons sur toute une série d'éléments liés au statut des indépendants qui nous paraissent s'inscrire dans la foulée du travail mené antérieurement. Le statut social de l'indépendant doit continuer à évoluer positivement, que ce soit au niveau de la carrière ou de la retraite. Nous allons prévoir des dispositions qui permettent à l'indépendant dont le conjoint, l'enfant, le parent jusqu'au 2e degré est confronté à une maladie grave, d'être dispensé de cotisations sociales pendant six mois. Et cela tout en préservant les droits découlant de ses cotisations. Il bénéficiera pendant six mois d'un revenu de base équivalant au montant de la pension minimum de l'indépendant. Ce dispositif va beaucoup plus loin que ce qui existait jusqu'à maintenant. Autre élément d'avancée : nous prévoyons une assurance pour cessation d'activités. Ce dispositif permettra à l'indépendant d'obtenir une indemnisation durant une année s'il est forcé de cesser ses activités pour des raisons économiques extérieures. Un plan PME destiné à soutenir les différents volets de l'activité a été adopté par le gouvernement fin février. Celui-ci comporte une quarantaine de mesures dont la simplification administrative, l'accès au crédit, la mobilisation de l'épargne via de nouveaux dispositifs de crowdfunding, ... »

■ Et en matière de retraite ?

« Nous prévoyons que dès le 1er août 2016 les pensions minimales des indépendants isolés et en régime de survie (veuf et veuve) soient alignées sur les pensions minimales de leurs collègues du régime salarié. Autre grand bouleversement entré en vigueur récemment : l'activité autorisée aux pensionnés. Avant, si vous souhaitiez continuer

à travailler après la retraite, vous ne pouviez dépasser un certain plafond de revenus qui était fonction de ce que vous étiez, indépendant ou employé. Depuis le 1er janvier 2015, on peut dorénavant travailler sans limite de revenus dès l'instant où l'on remplit une des deux conditions suivantes, soit avoir l'âge de 65 ans, soit avoir une carrière de 45 années de travail. Il s'agit là d'une petite révolution ! » ■



L'amiante, une problématique encore sous-estimée ?

Une question qu'il est légitime de se poser, du moins pour ce qui est de la vente ou la location. Car force est de constater que la présence ou non d'amiante dans le bien convoité est souvent un élément à côté duquel passent les nouveaux acquéreurs ou locataires. A tort.

Il est vrai qu'à l'heure actuelle aucun inventaire amiante n'est exigé lors des transactions immobilières en Belgique. Ce qui peut s'avérer dommageable et mener à de véritables drames lorsque les nouveaux propriétaires se rendent compte que de lourds travaux de désamiantage - bien évidemment non budgétés - doivent être effectués dans l'habitation nouvellement acquise.

Le secteur de la construction et de la rénovation a eu massivement recours à l'amiante sous une forme ou l'autre entre 1960 et 1990. Rares d'ailleurs sont les maisons bâties dans les années 1970 exemptes d'amiante. « Ce sont des drames quotidiens. Toutes les semaines, des propriétaires privés nous contactent car il s'avère que le logement qu'ils ont acquis récemment présente des problèmes d'amiante », confie Philippe-Antoine Remy, gérant de Pegase Environnement, société spécialisée dans les inventaires amiante. Une découverte qui s'apparente à une catastrophe

financière tant les coûts de désamiantage peuvent être lourds... D'autant plus lourds qu'aucune aide financière sous quelque forme que ce soit n'est octroyée par les autorités publiques pour le désamiantage. Celles-ci estimeraient-elles qu'il est plus important de réduire ses dépenses énergétiques que de se protéger de maladies pulmonaires qui peuvent s'avérer mortelles ?

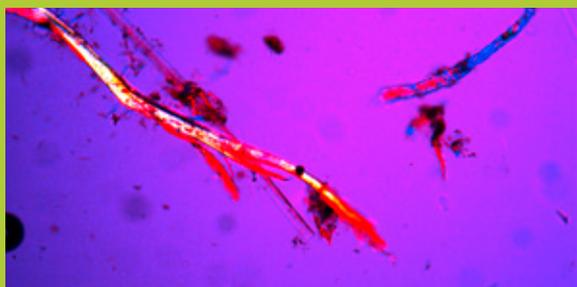
L'influence française

Si le propriétaire n'est pas tenu de faire procéder à un inventaire amiante de son bien lors de sa mise en vente (ou en location), l'acheteur (ou le locataire) peut demander d'inclure une clause dans le compromis de vente (ou dans le bail) précisant que l'habitation est exempte d'amiante. Rares sont les notaires qui incluent d'office la clause de l'amiante dans leurs actes. Mais l'intérêt pour cette problématique lors des



Qu'est-ce que l'amiante ?

Il s'agit d'un minéral fibreux naturel que l'on retrouve sur les cinq continents. Ignifuge et thermorésistant, il a été exploité de manière industrielle durant le 20^e siècle pour la fabrication de matériaux de construction. On retrouve des matériaux à base d'amiante dans les bâtisses construites entre 1960 et 1990. Le recours à l'amiante était quasi systématique dans les constructions (et rénovations) des années 1970. Lorsqu'il se dégrade, le matériau amiante libère des fibres fortement nocives. Inhalées, elles se logent dans les alvéoles pulmonaires, et peuvent provoquer au bout d'un certain temps un mésothéliome (cancer de la plèvre), une asbestose, un cancer broncho-pulmonaire ou d'autres maladies pleurales bénignes.



Quand l'inventaire est-il obligatoire ?

L'inventaire est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 1995, pour toute entreprise vis-à-vis de ses employés.

- Si une copropriété emploie un concierge, elle est tenue de faire procéder à un inventaire amiante de la conciergerie et des parties communes de la copropriété. De plus, toute entreprise extérieure est considérée comme « employé » le temps de son intervention dans le bâtiment ou dans l'habitation.
- Si des travaux de démolition ou de transformation d'un bâtiment ou d'une habitation sont prévus, il est obligatoire de réaliser un inventaire amiante auparavant, dans la cadre de l'obtention d'un permis d'environnement, ainsi qu'avant travaux de désamiantage ou d'encapsulation de l'amiante. Une condition sine qua non à l'obtention du permis. S'il y a présence d'amiante, le désamiantage doit être effectué avant l'entame des travaux par une entreprise d'enlèvement d'amiante agréée qui veillera à appliquer la méthode d'enlèvement et d'évacuation adéquate selon le type de matériau amiante.

transactions immobilières se fait davantage sentir depuis quelques années, avec l'arrivée sur le marché de l'acquisition des Français, sensibilisés à la question en raison de leur législation nationale qui impose un « diagnostic amiante » lors de toute vente immobilière. « Lors d'un achat immobilier, les Français s'inquiètent de la présence d'amiante », indique Paul-Adelin Remy, cogérant de Pegase Environnement. « Depuis trois bonnes années, notre société est de plus en plus sollicitée par les agents immobiliers qui nous demandent de réaliser un inventaire amiante en vue d'une transaction immobilière », précise-t-il. « Le scénario est toujours le même : la demande émane d'acheteurs français et peut concerner tant un appartement qu'une grande propriété ».

Le sujet du constat amiante est bien sûr très délicat, car en présence avérée d'amiante, il est évident que l'acheteur utilisera cet argument pour faire baisser le prix, les frais de désamiantage pouvant monter très rapidement. En vertu de son devoir d'information, le courtier immobilier est tenu de signaler la présence de matériaux contenant de l'amiante, s'il en a la connaissance. Mais le fait est qu'il est extrêmement difficile de déterminer la présence d'amiante sans inventaire...

Davantage de clarté dans les copropriétés

Si de par la législation en vigueur, les courtiers sont certainement moins sensibilisés à la problématique, la situation est tout autre pour les syndicats. L'arrêté royal du 16 mars 2006 relatif

à la protection des employés contre les risques d'exposition à l'amiante impose à chaque employeur de procéder à un inventaire amiante et de le tenir à disposition de ses employés. Ainsi, une copropriété qui emploie un concierge est tenue de faire procéder à un inventaire amiante des communs de la copropriété et de la conciergerie. De même, un syndic d'immeuble qui commande des travaux à un entrepreneur doit informer celui-ci de la présence d'amiante lors de travaux d'entretien, de rénovation ou de démolition. Cette obligation incombe donc tant aux petites copropriétés qui comptent deux ou trois lots qu'aux grandes copropriétés. « Aujourd'hui, de plus en plus de chauffagistes ayant enregistré des cancers du poumon dans le chef de leur personnel demandent une copie de l'inventaire amiante auprès de la copropriété ou du propriétaire du bâtiment », confie Philippe-Antoine Remy. Fort logiquement, cet inventaire amiante disponible dans les copropriétés doit pouvoir être consulté lors de la vente d'un appartement ou de tout autre lot de cette même copropriété et, par-là même, délivrer de précieuses informations au courtier immobilier. ■

Références législatives :

Arrêté royal du 16 mars 2006 modifié par l'arrêté royal du 8 juin 2007

Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 (IBGE)

Vice caché ?

La présence d'amiante peut constituer un vice caché qui peut permettre à l'acquéreur de se retourner contre le vendeur en vue de réclamer des dommages ou d'annuler la vente. Certaines conditions doivent toutefois être remplies. L'amiante doit bien évidemment préexister à la vente. Le vice doit être caché (non visible donc) et l'acheteur doit l'ignorer. Et, très important, l'amiante doit être sous sa forme friable, à savoir sa forme la plus dangereuse. Par ailleurs, si le bien est destiné à être profondément rénové, voire détruit, la présence d'amiante ne nuit aucunement à l'usage auquel était destiné le bien. Dans ce cas, l'acquéreur ne pourra donc pas se retourner contre le vendeur.

Une Flandre sans amiante d'ici 2040 ?

En octobre dernier, le gouvernement flamand a confié à la société publique de gestion des déchets OVAM la tâche d'élaborer un plan d'ici 2018 afin de se débarrasser définitivement de cette substance dangereuse pour la santé en 2040. L'accent sera mis sur les écoles, les bâtiments publics, le bâti résidentiel ainsi que sur les bâtiments agricoles et horticoles. A suivre...

Jusqu'en 1998...

En Belgique, les premières interdictions remontent à 1980 concernant l'utilisation du flocage amianté. Ensuite, l'arrêté royal du 3 février 1998 a interdit la fabrication et l'utilisation de la plupart des applications amiantées, à quelques exceptions près, d'utilisation plus spécifique et restreinte, qui ont, elles-mêmes, été interdites définitivement et totalement en 2005. Si les habitations et bâtiments construits à partir de 1998 sont donc en principe exempts de tout amiante, les professionnels du secteur considèrent généralement que les bâtiments construits après 2002 sont exempts d'amiante, le temps que l'interdiction de 1998 ait été intégralement appliquée.

Deux types d'inventaire

L'**inventaire de type plan de gestion** permet de déterminer s'il y a présence ou non d'amiante. Il localise l'éventuelle amiante et permet de qualifier le niveau de dangerosité des matériaux en présence. Ce type d'inventaire est accompagné de recommandations pour la gestion à moyen et long terme de l'amiante. Une mise à jour annuelle obligatoire permet de vérifier que les matériaux incriminés ne s'endommagent pas. Cet inventaire établit un constat de la situation existante.

En cas de travaux, un **inventaire amiante destructif** - beaucoup plus poussé que le plan de gestion - doit être réalisé. Il nécessite des prélèvements et la destruction de certains cloisons ou autres matériaux pour vérifier ce qui s'y cache. Attention, il existe une mouture spécifique d'inventaire amiante destructif en Région Bruxelloise.

Prix d'un inventaire ?

Pour une maison trois chambres des années 1970 avec rénovation, le tarif oscillera entre 350 et 650 euros HTVA*, prix auquel il faut ajouter celui de l'analyse des échantillons. Pour une maison cinq chambres, le prix montera à 750 euros HTVA* + échantillons.

*prix de référence sur Bruxelles

Comment reconnaître les **matériaux amiantés** ?

Il n'est pas toujours évident de débusquer les matériaux contenant de l'amiante. Certains d'entre eux sont facilement reconnaissables et ne laissent pas de place au doute. Pour d'autres, au contraire, une analyse en laboratoire sera nécessaire. L'amiante peut se retrouver dans des éléments de structure (toits, plafonds, cloisons, bardages muraux...) ou fonctionnels (appuis de fenêtre, cheminées...) ou encore dans des installations techniques (calorifuges, joints de chaudières, freins d'ascenseurs...). Il faut faire la distinction entre l'amiante friable (facilement reconnaissable et extrêmement nocive) et l'amiante non friable.

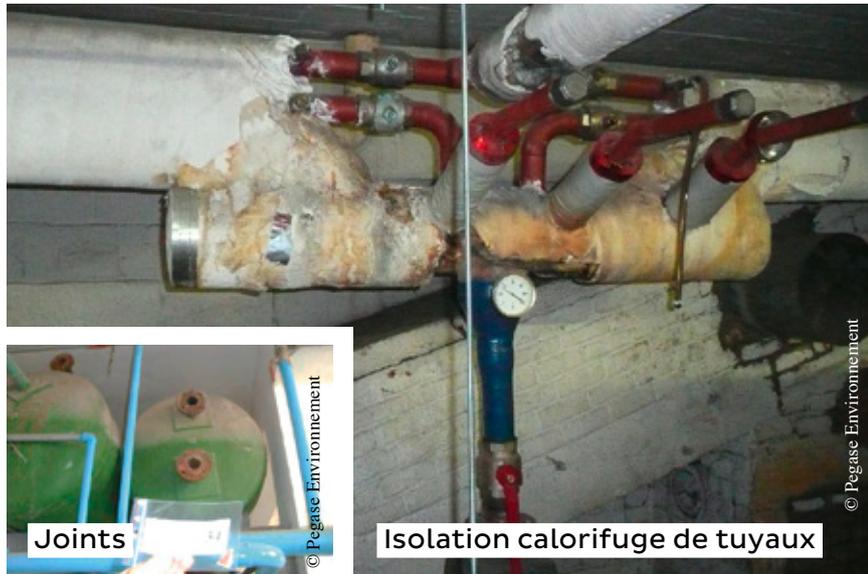
Amiante friable

Flocages, panneaux friables, isolations calorifuges de tuyaux, cordes, joints, textiles,...



Isolation calorifuge de tuyaux

© Pegase Environnement



Joints

Isolation calorifuge de tuyaux

© Pegase Environnement



Flocage au plafond

© Pegase Environnement



Corde

© Pegase Environnement



Application dans chaudière

Amiante non friable

Produits fibrociment contenant de l'amiante, amiante mélangé à d'autres produits, peinture, colle, vinyle amianté,...



Tuyau en fibrociment

© Pegase Environnement



Tuiles en fibrociment

© Pegase Environnement



Plaque électrique

© Pegase Environnement



Bardage

© Pegase Environnement



Dalles de sol et colle noire

© Pegase Environnement



Tablette de fenêtre

© Pegase Environnement



Cloison

© Pegase Environnement



Roofing

© Pegase Environnement

Tous nos remerciements à Pegase Environnement qui nous a aidés à réaliser ce dossier.
www.pegase-environnement.be

Derrière l'IPI, s'affairent des agents immobiliers motivés qui n'hésitent pas à investir temps et énergie afin de professionnaliser notre métier et d'en améliorer l'image auprès du consommateur. Fin 2012, vous avez élu 28 membres effectifs et 42 membres suppléants. Tous travaillent à l'encadrement et à la bonne gestion de la profession. L'IPI-News se propose de vous présenter chaque trimestre l'un des mandataires de l'Institut.

« Il semble plus difficile de se lancer dans le métier aujourd'hui »



Chantal de Bonhome

Il y a près de 50 ans, en 1966, Chantal de Bonhome faisait ses premiers pas dans l'immobilier alors que son mari venait de fonder sa propre agence. « En journée, je travaillais à l'extérieur comme comptable et le soir, je me chargeais du secrétariat de l'agence », se souvient-elle. En 1982, au décès de son époux, elle décide de s'investir totalement dans l'immobilier et reprend la tête de l'agence. Depuis lors, elle ne l'a plus quittée. « J'adore le contact avec le client. Depuis tout ce temps, j'ai eu l'occasion de suivre des familles sur plusieurs générations. Une relation de confiance s'installe avec le client. C'est agréable d'aider un jeune couple dans sa première location, et ensuite de le suivre dans l'achat de son appartement dont la revente m'est confiée des années plus tard, en vue de l'acquisition d'un logement plus grand ». Chantal de Bonhome, active principalement dans le sud et l'est de Bruxelles, ne regrette aucunement s'être vouée corps et âme à son métier. Et si c'était à refaire, retenterait-elle

l'aventure aujourd'hui ? « Je ne le pense pas. Il me semble beaucoup plus difficile de se lancer dans le métier aujourd'hui. L'exercice de la profession demande beaucoup d'acquis, juridiques notamment, et le bagage linguistique est primordial. Le visage de Bruxelles a tellement évolué et la concurrence est bien plus présente ». Chantal de Bonhome, qui s'apprête tout doucement à céder les rênes de sa société, se désole de la mauvaise image que traîne la profession. « Quand j'ai entamé ma carrière, l'image était bien meilleure. Nous étions moins nombreux. Depuis lors, les agences ont proliféré. Il n'est malheureusement pas étonnant que certains tentent de survivre envers et contre tout, au mépris de la déontologie. Dans les années nonante, la réputation du métier était lamentable. Nous revenons de loin. Depuis quelques années, la situation s'améliore ». Lentement mais sûrement. L'IPI n'y est certainement pas étranger. « L'Institut fournit de gros efforts pour faire respecter la déontologie, même si le législateur ne lui donne pas tous les moyens pour y parvenir de la manière la plus efficace », soutient celle qui en est à son troisième mandat à l'IPI. Membre effective de la Chambre exécutive durant huit ans (2005-2008 & 2009-2012), Chantal de Bonhome siège actuellement à la Chambre d'appel et apprécie ces mandats qui lui ont été confiés. Une bonne image du métier passe par le respect de la déontologie. « Il faut exercer son métier de manière correcte et respecter ses confrères. Rien ne sert de tirer la couverture à soi. Je ne supporte pas le mensonge. Etre un peu plus riche et ne pas pouvoir se regarder dans un miroir ? Très peu pour moi », s'exclame-t-elle. « Je tiens par ailleurs à remercier tous les agents immobiliers qui prennent de leur précieux temps pour faire évoluer le métier et améliorer l'image de la profession. La grande majorité des confrères ne se rendent pas compte du travail que fournissent les mandataires élus au sein de l'IPI. L'investissement en temps et en énergie est énorme... et tellement indispensable ». ■

Bienvenue à nos nouveaux confrères !

Tous les trimestres, l'Institut organise une petite réception en l'honneur de ses membres fraîchement agréés. Le 14 janvier, Yves Van Ermen et Paul Houtart, respectivement président et vice-président de l'IPI, ont chaleureusement félicité les nouveaux titulaires francophones et leur ont remis leurs certificats et panonceaux... bien mérités !

Jean-Marc ADANS – Bruxelles
Morgan ALLEMEERSCH – Nivelles
Ismail ARRACHE – Angleur
Céline BEDNAREK – Braine-l'Alleud
Olivier BRION – Bruxelles
Manon BRODEL – Faymonville
Mathias CAYRON – Louveciennes (France)
Patrick CHANTRAINE – Braine-l'Alleud
Bernard de LOBKOWICZ – Rixensart
Sandra DE VILLA – Rhode-Saint-Genèse
Benoît DESUTTER – Bruxelles
Jean-Christophe DUMONT – Saint-Marc
Damien GILON – Rixensart
Morgane GOSELIN – Tertre
Séverine GRANDJEAN – Plancenoit
Maxime HEINE – Seilles
Linda HENRION – Braine-le-Château
Carole HESPEL – Tournai
Jean-Philippe HUMBLET – Bruxelles
Daphné LEFEVRE – Bruxelles
Michel MAKOWSKI – Dion-Valmont
Delphine MARCOLINI – Châtelet
Joëlle MICHA – Gingelom
Fabien MUYLAERT – Virginal-Samme
Anna PATIKA – Bruxelles
Arnaud PINON – Bruxelles
Jean-Marie PIRON – Liège
Iris POCK – Bruxelles
Damien QUINET – Bruxelles
Camille RADERMACHER – Verviers
Julien RELAVE – Bruxelles
Justine ROTHEUDT – Hergenrath
Alexis SOILLE – Bruxelles
Felipe SUBIRES POSTIGO – Coxyde
Ariane TOMBERG – Bruxelles
Vincent VANDERSTUKKEN – Bruxelles
Jean-Michel WATHELET – Bruxelles

L'IPI et ses

moments phares...

C'était au mois de mars de l'année 1995. L'Institut professionnel des agents immobiliers, installé alors rue Emile Claus à Ixelles, ouvrait ses portes. Vingt ans déjà et que de chemin parcouru ! L'époque du laisser-faire laisser-aller est révolue depuis bien longtemps. Notre métier s'est professionnalisé au fil des ans. Il est aujourd'hui encore en constante évolution pour mieux répondre aux besoins du consommateur. Jetons un regard rétrospectif...



septembre 1993

un arrêté royal protège le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier

1994

premières élections IPI organisées par le ministère des Classes moyennes (aujourd'hui SPF Economie) sur base des listes communales

mars 1995

mise en place de l'IPI

et de ses Chambres (administratives et disciplinaires)

avril 1995

le service dépistage est sur les rails

septembre 1995

premiers stages IPI qui donnent accès à l'agrégation

avril 1999

adoption d'un code de déontologie propre aux agents immobiliers

(remplacé par un 2^e code en décembre 2000 et un 3^e en octobre 2006)

janvier 2000

l'IPI s'installe **rue du Luxembourg**, au coeur de Bruxelles

décembre 2000

obligation de formation permanente

juin 2006

obligation pour le stagiaire de suivre le **cours d'e-learning**

juin 2007

mise en place d'une hotline juridique pour épauler les agents immobiliers dans leur pratique professionnelle

janvier 2008

instauration du test d'aptitudes en fin de stage

décembre 2011

le Cadastrefinder est accessible

septembre 2013

la profession bénéficie d'une loi propre qui fait la distinction entre les métiers de syndic et de courtier

janvier 2014

instauration du test de compétences en début de stage

2015

les professionnels de l'immobilier peuvent enregistrer les baux résidentiels via **MyRentPro**

Les prête-noms ? Une vraie plaie pour le métier et son image !

Il arrive encore trop souvent que les rênes d'une agence immobilière, sous des dehors de légalité, soient en réalité tenues par un professionnel ne disposant pas d'agrément IPI, en d'autres termes par un illégal...

Les Chambres disciplinaires de l'IPI traitent beaucoup trop régulièrement des dossiers d'agents immobiliers agréés qui favorisent l'exercice illégal de la profession. Récemment encore, deux agents immobiliers francophones qui agissaient en ce sens se sont vu infliger pour l'un une suspension longue durée, et pour l'autre une radiation (confirmée en appel).

Pour rappel, si une plainte est déposée, tout agent immobilier agréé qui favorise d'une manière ou d'une autre l'exercice illégal de la profession sera lourdement sanctionné par les instances disciplinaires. Les Chambres exécutives ou d'appel, qu'elles relèvent du rôle néerlandophone ou francophone, n'ont pas pour habitude de se montrer clémentes envers l'agent immobilier qui s'associe avec des personnes non agréées ou qui prête son numéro d'agrément ou son nom. Ces deux cas de figure sont particulièrement sanctionnés et peuvent donner lieu à de lourdes sanctions, telle une suspension longue durée voire même la radiation. Début février, la Chambre d'appel francophone a ainsi confirmé une décision de radiation ordonnée en première instance.

Entre 5 et 10 dossiers par mois

Les plaintes pour collaboration avec un illégal peuvent être déposées par des agents immobiliers, des consommateurs (assez rarement) ou encore par le service de dépistage de l'IPI. Ce dernier traque les professionnels qui exercent la profession sans disposer de l'agrément nécessaire, et cela afin de les écarter du marché. Si l'illégal n'entreprend pas les démarches indispensables à la régularisation de sa situation, l'IPI le traînera en justice ainsi que la société pour laquelle il travaille, tandis que s'il y a un agréé, une plainte sera automatiquement déposée à la chambre pour « collaboration avec un tiers non agréé ». « Entre cinq et dix dossiers par mois sont envoyés aux chambres », explique Bruno Kerckhof, directeur

du service dépistage. « Inversement, les chambres font remonter des plaintes pour exercice illégal quand un de leur dossier met en évidence des activités d'agent immobilier exercées par des non agréés », poursuit-il.

L'agréé déontologiquement responsable

Etant donné que le non-agréé n'est tenu par aucun code de déontologie et ne peut donc être sanctionné par les instances disciplinaires de l'Institut, l'agent immobilier endosse ainsi la responsabilité des manquements déontologiques commis par les personnes avec lesquelles il a collaboré illégalement.

« Aux débuts de la création de l'Institut, il était fréquent de rencontrer des sociétés ne comptant dans leur structure aucun agent immobilier agréé. Aujourd'hui, la législation en vigueur est mieux connue et ces cas sont extrêmement rares », explique le responsable du service dépistage. « Maintenant, nos détectives se retrouvent plutôt face à des sociétés dont l'une des parts est détenue symboliquement par un gérant, un administrateur ou un associé actif agréé IPI, alors qu'un non-agréé détient le reste du capital et dirige effectivement la société ».

Dans la plupart de ces cas de figure, il s'avère que l'agréé n'est nullement actif au sein de la société. On se trouve donc bien face à un cas d'exercice illégal car à la tête de la société on retrouve des professionnels sans reconnaissance IPI et qui gèrent tout de A à Z. Le numéro IPI –pourtant strictement personnel– fait office de faire-valoir et permet de donner aux activités du non-agréé une apparence de légalité. Une simple apparence...

« Il est important de bien se rendre compte que la constitution d'une société ne permet pas de contourner la législation », poursuit le responsable du département dépistage. Et cela, alors même

que depuis l'entrée en application de la nouvelle loi, les personnes morales peuvent elles aussi demander leur propre agrément IPI. Celle-ci ne dispense toutefois pas d'agrément les professionnels qui exercent au sein de cette société.

Autre cas de figure tout aussi illégal qui a récemment valu une suspension longue durée à un agent immobilier bruxellois : l'agréé IPI qui a recours à des délégués indépendants pour des activités relevant de la profession d'agent immobilier et pour diriger effectivement une société immobilière. Bruno Kerckhof de conclure en pointant une dernière situation : « La qualité de conjoint-aidant ne dispense pas, elle non plus, de l'obligation d'être en possession d'un numéro IPI personnel ». ■

On ne badine pas avec l'exercice illégal !

En 2013, 6 agents immobiliers ont été sanctionnés pour collaboration avec des tiers non agréés. Il y a eu 2 radiations et 4 suspensions (1 suspension de 1 an, 2 suspensions de 6 mois et 1 suspension de 9 mois).

En 2014, ils étaient 8. Un agent a été radié. Il y a eu 1 réouverture des débats et 6 suspensions (1 suspension de 1 mois, 3 suspensions de 3 mois, 1 suspension de 9 mois et 1 suspension de 1 an).

Questions immobilières

Ceux qui pensent encore que les agents immobiliers peuvent faire ce qu'ils veulent sont dans l'erreur. Le secteur est bien organisé et strictement réglementé. Les règles qui l'entourent sont même parfois très pointues et font l'objet de nombreuses questions auprès de la hotline juridique de l'IPI. Voici les questions les plus souvent posées et les réponses des juristes spécialisés en droit immobilier.

J'ai été nommé syndic d'un immeuble, en remplacement d'un syndic précédent. Malgré mes demandes répétées, ce syndic refuse de me transmettre les pièces dont il dispose. Quel est le délai normal pour ce faire ? Quelles démarches puis-je entamer ?

L'article 577-8 § 4, 9° de la loi sur la copropriété dispose que le syndic est chargé de transmettre dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale.

Si ce syndic refuse obstinément de vous transmettre le dossier (complet), vous pouvez déposer une plainte auprès de la Chambre exécutive de l'IPI. Le Code de déontologie précise de manière spécifique en son article 78 que l'agent immobilier syndic est tenu de respecter les dispositions du Code civil relatives à la copropriété. Le cas échéant, cette plainte pourra déboucher sur une sanction disciplinaire.

J'ai été chargé d'intervenir comme intermédiaire dans la vente d'un logement. L'un des propriétaires a été déclaré incapable. Les autres propriétaires préfèrent ne pas procéder à une vente publique. Quelles sont les possibilités ?

Concernant la vente de biens d'une personne déclarée incapable, il appartient à l'administrateur provisoire de cette personne d'en demander l'autorisation au juge de paix. En règle générale, la vente publique est la solution servant le mieux les intérêts de la personne déclarée incapable, dans le sens où elle offre largement à chacun l'opportunité de formuler une offre, ce qui garantit la vente du logement au prix le plus élevé.

Cependant, s'il peut être établi que, dans ce cas de figure, une vente de gré à gré est plus intéressante pour la personne déclarée incapable, le juge de paix peut aussi en donner l'autorisation. D'ordinaire, le juge de paix demandera un rapport d'expertise à cet effet. Il convient également de soumettre un projet d'acte de vente établi par le notaire.

Avant qu'un tel document puisse être présenté, il convient bien entendu de trouver des acquéreurs potentiels et de convenir d'un prix de vente. Néanmoins, ces acquéreurs n'auront aucune certitude de pouvoir acheter le bien jusqu'à ce que le juge de paix ait autorisé une vente de gré à gré. C'est pourquoi il y a lieu, dans pareil cas, de vendre le logement sous la condition suspensive d'obtention, de la part du juge de paix, d'une autorisation de vendre de gré à gré. Cette condition doit être reprise (et bien expliquée) dans le compromis de vente.

En ma qualité de syndic, je suis confronté à la faillite de l'un des copropriétaires. Or, il existe également d'importantes dettes en souffrance à l'égard de la copropriété. Que puis-je ou dois-je faire comme syndic ? L'association des copropriétaires (ACP) peut-elle encore récupérer (une partie de) la dette en souffrance ? Qu'en est-il des montants à recouvrer prochainement ?

Si un copropriétaire est déclaré en faillite, son appartement sera mis en vente par le curateur. Si ce dernier ne perçoit pas de revenus locatifs ou n'utilise pas les appartements pour poursuivre l'activité commerciale, les contributions aux charges communes après la faillite ne seront pas considérées comme une dette de la masse. Lors de la vente des appartements, le produit ira donc au créancier hypothécaire (généralement la banque). C'est seulement dans le cas où ensuite il subsiste encore une somme que le montant résiduel sera réparti entre les autres créanciers.

Les créances impayées de l'association des copropriétaires antérieures à la faillite ne sont pas non plus privilégiées. En l'occurrence, l'ACP est abandonnée à son sort. Les autres copropriétaires en font donc les frais, dans la mesure où ils sont tenus en définitive de régler la part non payée.

En cas de vente de l'appartement d'un copropriétaire négligent n'étant pas en faillite mais présentant des charges communes en souffrance, le notaire a l'obligation de retenir du prix le montant des arriérés dus par le cédant (art. 577-11/1 C.C.). Si le copropriétaire a de nombreuses dettes, cela ne sera pas toujours une solution, car dans ce cas également, le notaire est tenu de rembourser en priorité les créanciers hypothécaires et les créanciers privilégiés sur l'immeuble.

En votre qualité de syndic, vous avez donc toujours l'obligation d'adresser dans les plus brefs délais au nom de l'ACP une déclaration de créance au curateur désigné.

Pensez à la hotline de l'IPI ! Des avocats spécialisés en droit immobilier répondent à vos questions au 070/211.211 de 10 à 12 heures et de 13 à 18 heures tous les jours ouvrables.

l'invité

Comme de coutume, le mot de la fin est laissé à l'une ou l'autre personnalité disposée à nous faire part de ses impressions et à jeter un regard critique sur notre secteur. Qu'ils soient politiciens, économistes, industriels, journalistes ou présidents de fédération, l'IPI-News leur ouvre ses colonnes. Place cette fois à Bernard Vinçotte, assesseur juridique de la Chambre exécutive d'expression française de l'IPI.

Des procédures disciplinaires trop lentes ?



Bernard Vinçotte

Très lent, trop lent, voire inerte. Voilà un grief fréquemment énoncé à l'égard du travail des Chambres de l'Institut. Il est vrai que certains regrettent que la procédure disciplinaire ne soit pas plus rapide. A mon sens, ils ont partiellement tort et ils ont partiellement raison.

La relative lenteur de la procédure disciplinaire résulte sans doute notamment de l'insuffisance des moyens humains pouvant être mis en œuvre pour présenter à la Chambre exécutive des dossiers aussi complets que possible, mais elle découle aussi de la loi qui impose de respecter le délai légal de convocation devant la Chambre exécutive (un mois sauf urgence), les droits de la défense (les avocats des agents immobiliers convoqués demandent souvent à la Chambre de remettre l'examen de la cause de leur client qui vient de les consulter), le délai nécessaire à la Chambre pour délibérer, examiner le dossier et prononcer sa sentence (souvent environ un mois), le délai de recours (un mois à compter de la notification de la sentence) et tous les délais similaires en cas de procédure d'opposition ou d'appel...

Ces délais prévus par la loi ont pour conséquence que, même si un agent immobilier est convoqué devant la Chambre exécutive dans les deux mois suivant le dépôt d'une plainte dirigée contre lui – ce qui implique (situation rarissime) que le plaignant a joint à sa plainte tous les éléments justificatifs des faits qu'il allègue –, une éventuelle sanction disciplinaire ne sera pas effective avant 6 mois, et même beaucoup plus en cas d'appel.

Certains en font des « choux gras » et se complaisent à critiquer l'inertie de l'Institut... alors que, le plus souvent, la procédure disciplinaire est déjà en cours lorsqu'ils se manifestent et que des mesures provisoires (interdiction temporaire d'exercer) ont même été prises, ce dont les auteurs des critiques ne sont pas informés. Ces esprits

chagrins à l'âme de justiciers ne maîtrisent pas toutes les données du dossier pas plus que les contraintes légales résumées plus haut.

On peut certes regretter, du point de vue des victimes, que la procédure disciplinaire ne reçoive pas une plus grande publicité : les audiences de la Chambre exécutive sont publiques sauf si l'agent immobilier convoqué demande le huis clos, ce qui est parfois considéré comme une manœuvre d'étouffement du dossier alors qu'il s'agit d'un droit ; les sentences sont prononcées en audience publique mais ne peuvent être communiquées en tout ou en partie que sur demande des plaignants à la Chambre ou publiées que sur décision motivée de la Chambre, ce qui n'est le cas que dans des dossiers relativement exceptionnels.

Même si les sanctions disciplinaires prévues par la loi peuvent être assorties de sursis et de conditions, elles n'ont parfois qu'un effet relatif, notamment lorsque la profession est exercée au sein d'une personne morale. Cela ne peut être imputé à l'Institut mais pourrait justifier des adaptations législatives.

Les personnes préjudiciées espèrent que la juridiction disciplinaire fera triompher leur thèse mais elles oublient trop souvent qu'une sanction disciplinaire ne peut leur apporter, tout au plus, qu'une satisfaction morale ! Certes le contexte sociétal a évolué ces dernières années et inscrit certaines procédures disciplinaires dans une démarche de « marche blanche », ce qui ne peut faire oublier que la procédure disciplinaire est une procédure menée au nom de l'Institut contre un de ses membres, sans que la victime soit une des parties à la cause, même si elle le pense ou le voudrait...

Toutefois, si l'on se place du côté de l'agent immobilier qui fait l'objet d'attaques parfois injustifiées

de clients, de concurrents, de confrères, il peut se réjouir du caractère non contradictoire de la procédure disciplinaire qui est menée entre l'Institut et lui, sans que le plaignant y ait officiellement son mot à dire... même si le point de vue qu'il a exprimé est évidemment pris en considération !

L'on sait que la présomption d'innocence est largement bafouée dans la presse qui jette des noms en pâture aux lecteurs avides de sensationnel ; je le regrette, tout comme je déplore que des campagnes soient organisées autour d'agents immobiliers sans qu'ils aient l'occasion de répliquer et avant même que les faits reprochés aient pu être analysés de façon impartiale.

De telles campagnes sont méprisables et la vindicte populaire est souvent mauvaise conseillère ; il vaut dès lors mieux un peu de patience que beaucoup de précipitation. Et de nombreux plaignants le comprennent d'ailleurs fort bien.

Cela n'implique pas que les procédures disciplinaires doivent pour autant traîner ou s'embourber, mais, le plus souvent, les annonces intempestives sont contre-productives aussi bien pour la profession en général que pour l'efficacité de la discipline de l'Institut.

On rappellera en effet que le seul objectif de la procédure disciplinaire est de réguler la profession et non de dédommager le plaignant qui doit, pour cela, s'adresser aux tribunaux ordinaires.

En conclusion, il est certain que la procédure disciplinaire a ses limites.

Cela est d'ailleurs heureux : il serait en effet inconcevable que l'Institut se substitue aux tribunaux créés par la loi pour régler les litiges entre les justiciables ou pour sanctionner les infractions. ■