2018-1

IPI NEWS

janvier - février - mars 2018 • 21 année • Bureau de dépôt Bru X • P705210

PRÊTS POUR LE GDPR?

VOS FORMATIONS

NOUVELLE LOI

IPI NEWS 2018-1

SOMMAIRE

3 Édito
Protégez vos données!

4-5 Actualités
Amnistie urbanisme, campagne anti-discrimination, campagne loi, nouveaux titulaires

6-7 Réforme de la Loi
Ce qui va changer

8-12 Dossier
Le GDPR: obstacle ou opportunité?

13-14 Formation
Nouvelles règles

15 ? Questions immobilières

16 L'invité
Jean-Pierre Lannoy

IPI BIV

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
Claire Gilissen,
Frank Damen,
Dorien Stevens,
Steven Lee

EDITEUR RESPONSABLE
Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO
Olivier Aoust
Thomas Blairon
Vivian Hertz
Ivan Stuer
et Jean-Pierre Lannoy

LAYOUT
Graphic Plugin

IMPRIMERIE
Nevelland

DES IDÉES? DES PROPOSITIONS?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via **cg@ipi.be.**

Vous pouvez également nous suivre sur **Facebook, LinkedIn et Twitter.**

À bientôt !

©2018 - Cette publication ne peut être reproduite ou transmise sans l'autorisation de l'IPI

IPINEWS 2018-1

ÉDITO

Cécile Vause
Nicolas Watillon

PROTÉGEZ VOS DONNÉES!

Le 25 mai, tout changera en matière de sécurisation des données. Une révolution dans l'intérêt des citoyens, mais qui impliquera des adaptations importantes pour les entreprises, les petits commerçants et les associations. Le règlement européen sur la protection des données vise à responsabiliser les professionnels qui traitent des données personnelles dans leur gestion quotidienne. Le texte entre en vigueur le 25 mai et sera applicable dans toute l'Union européenne. Le dossier de ce trimestre n'est donc peut-être pas très attrayant, car technique et juridique, mais il est incontournable.

En tant qu'agents immobiliers, nous collectons de nombreuses données personnelles de tiers. Dès l'entrée en vigueur de cette réglementation fixant les nouvelles obligations en matière de sécurisation des données, nous serons tenus de respecter un certain nombre de points. Rendez-vous vite en page 8 pour découvrir nos futures obligations.

Ce début d'année fut celui de l'entrée en vigueur de la réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier. En page 6, nous vous proposons le point de vue de Maître Bernard Vinçotte sur le sujet. En tant qu'assesseur juridique de la Chambre exécutive francophone de l'IPI, Maître Vinçotte se prononce en toute indépendance depuis plus de dix ans quant aux plaintes introduites auprès de l'IPI. Il partage avec nous ses réflexions sur ce qui va (ou ne va pas) changer pour lui, pour l'IPI et pour les agents immobiliers.

Un autre changement pour nous tous a été décidé en janvier. Lors du premier Conseil national de l'année, les mandataires ont voté deux mesures de poids liées aux formations. L'une porte sur l'e-learning dispensé par l'Institut, l'autre sur les formations in situ offertes gratuitement par l'IPI. Elles sont détaillées en page 13 et 14.

Par ailleurs, dans cet IPI-News, ne manquez pas les dernières actualités immobilières ni les questions les plus souvent posées par nos membres au helpdesk juridique de l'IPI.

Bonne lecture!

Nicolas Watillon, vice-président et Cécile Vause, trésorier

IPINEWS 2018-1

ACTUALITÉS

AMNISTIE DES INFRACTIONS URBANISTIQUES

Depuis le 17 décembre dernier, la Wallonie pratique l'amnistie urbanistique de certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998. Ce qui signifie que, sauf exceptions et infractions ayant fait l'objet de poursuites pénales préalables, les entorses perpétrées avant cette date bénéficient désormais d'une "présomption de régularité". Elles seront automatiquement régularisées.

Le secteur de l'immobilier peut se réjouir de voir ainsi disparaitre une quantité de freins qui bloquaient les ventes chez les notaires. Cependant, lors d'une vente, pour prouver que le bien entre dans les conditions de l'amnistie, il faudra recommander au vendeur de présenter les documents démontrant que les actes et travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs au 1er mars 1998.

Bien entendu, si le CoDT (Code de Développement territorial) permet d'assouplir le régime et accepte de fermer les yeux sur les petites infractions (construction de véranda ou de car-port, abattage d'arbre, couleurs des murs extérieurs non conformes au permis d'urbanisme...), la Wallonie maintient sa sévérité habituelle pour les cas les plus graves : les actes et travaux non conformes à la destination de la zone telle que définie par le plan de secteur (construction en zone forestière ou agricole, par exemple), la création de logements sans permis ou en méconnaissance de celui-ci, les travaux réalisés dans des sites protégés (conservation de la nature, protection du patrimoine, ...), les actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre législation que celle de l'aménagement du territoire (ex : environnement, déchets,...) et ceux ayant fait, avant l'entrée en vigueur du CoDT, l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire pour infraction.

Le CoDT comprenait déjà une disposition stipulant que le maintien des actes ou travaux réalisés sans le permis requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction **au terme d'un délai de 10 ans** après l'achèvement des travaux, **pour autant qu'une série de conditions cumulatives soient réunies.** Depuis le 17 décembre dernier, les travaux qui ne rencontrent pas les conditions permettant de bénéficier du délai de 10 ans et qui ne rentrent pas dans les exceptions mentionnées ci-dessus ne constituent plus une infraction **au terme d'un délai de 20 ans** après l'achèvement des travaux.
Attention, ces limitations dans le temps du caractère infractionnel des actes et travaux mettent à l'abri le propriétaire de toute poursuite pénale ou civile mais la situation urbanistique du bien reste, quant à elle, irrégulière. Ainsi, contrairement au mécanisme de l'amnistie, une demande de permis d'urbanisme de régularisation doit malgré tout être introduite. Au sein de la capitale, pas d'amnistie qui tienne. Seule solution? La procédure de régularisation, sans assurance de succès.

NON À LA DISCRIMINATION

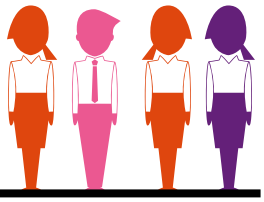
A l'initiative de la Ministre du logement Céline Frémault, Bruxelles logement lance une campagne pour sensibiliser les bailleurs et les agents immobiliers au respect de la loi-anti discrimination. L'IPI soutient cette campagne qui a été réalisée en collaboration avec UNIA. Chaque agence immobilière de la région de Bruxelles-Capitale a reçu une affiche qui vise à aider les agents immobiliers à faire respecter la loi. La placer dans l'agence à la vue des clients est un moyen simple de faire comprendre aux bailleurs qui souhaiteraient discriminer que cela n'est pas acceptable. C'est également un signal positif pour les candidats locataires entrant dans l'agence.
Une demi-journée de formation gratuite est par ailleurs prévue pour les agents immobiliers de Bruxelles. Elle se tiendra le 27 avril. Nous y reviendrons dans un prochain IPI-Mail...

NOUVEAUX TITULAIRES

Lors des audiences administratives des 5 décembre 2017, 9 janvier et 1er février 2018, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 61 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

ALALOUF	Benjamin
ASSOULINE	Nathalie
BALESCU	Tania
BERGER	Vanessa
BERNARD	Benjamin
BEYS	Caroline
BOLLE	Stéphanie
BOTEK	Nathalie
BUYENS	Christel
CAMMERA	François
CASTAGNA	Déborah
CATSAMPAS	Anaïs

CHRISTOVA	Marieta
COUNE	Thomas
DE BEYS	Mathieu
DE MAGLIE	David
DE STROOPER	Patricia
DECUYPERE	Brieuc
DEGENEVE	Gabrielle
DELATTRE	Alix
DELAUNAY	Jérôme
DELLA LUNA	Claudio
DETAVERNIER	Annabel
DUBOIS	Quentin
DUPONT	Anaïs
DUSSENWART	Eric
DUTRANOIT	Jean-Louis
FEIJS	David
FRÈRE	Mallory
FROMONT	Marilyne
GRANDE	Céline
GRITZELIS	Dimitris
HAUBOURDIN	Guillaume
HORTEN	Olivier
HUMBLET	Pierre
IMMORDINO	Marion
KELES	Ersan
LÉONARD	Jean-Luc
LIÉNART	Olivier
MEHNANE	Sadia
PAOLICCHI	Alessia
PIZZIFERRI	Vincent
POOS	Nicolas
RIAT	Frédéric
ROART	John
ROBERT	Gilles
SAHIN	Ceylan
SIMONS	Elisabeth
SURGES	Christine
TAILLET	Paul
TAILLIEU	Sébastien
TANASESCU	Olivier
VAN BELLE	Sandrine
VAN LAETEM	Philippe
VANDEN EYNDE	Valérie
VANDERHEYDEN	Sébastien
VANHOUTTE	Hélène
VANKEERBERGHEN	Noémi
VERHAEREN	Alexandre
VOOS	Bernard
YSAYE	Sophie



VALORISER LES AGENTS IMMOBILIERS

Dans la foulée de la réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier qui est entrée en vigueur ce 1er février, le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale, Denis Ducarme, a lancé avec le SPF économie une campagne de communication pour mieux faire connaître au grand public et aux copropriétaires la profession d'agent immobilier et les règles auxquelles ses membres sont soumis. L'IPI est associé à cette campagne et collabore étroitement avec le Cabinet et le SPF Economie. Valoriser la réputation des agents immobiliers est au bénéfice de tout le secteur. L'opération a commencé le 23 février à Batibouw, par une conférence de presse donnée conjointement par Margareta Vermeylen, qui représentait le Ministre et par Stefaan Leliaert et Nicolas Watillon, respectivement président et vice–président de l'IPI. Des encarts publicitaires ont également été placés dans les journaux de proximité et d'autres actions sont prévues, telles la distribution de flyers pour le grand public et ensuite pour les copropriétaires. Cette campagne de valorisation de la profession s'étalera tout au long de l'année 2018.

RÉFORME DE LA LOI :

ET MAINTENANT?

Depuis ce 1er février, la réforme de la loi organisant la profession d'agent immobilier est d'application, à l'exception de l'article portant sur le compte de tiers qui, lui, entrera en vigueur le 1er août. Cette réforme aura-t-elle des conséquences sur le fonctionnement de l'IPI et de ses Chambres en particulier? Voici le point de vue de l'assesseur juridique francophone de l'Institut, Maître Bernard Vinçotte.

Maître Vinçotte, en tant qu'assesseur juridique de la Chambre exécutive francophone de l'IPI, vous avez à vous prononcer en toute indépendance depuis une bonne dizaine d'années quant aux plaintes introduites auprès de l'IPI. Quel regard portez-vous sur cette loi ainsi réformée?

Elle s'inscrit dans un sentiment de défiance vis-à-vis des agents immobiliers qui, certes ne sont pas

Maître Vinçotte

toujours parfaits, mais qui ne sont pas non plus les escrocs que la presse populaire se complait à présenter parfois. La loi permet non pas de prévenir les escroqueries mais de sanctionner les personnes mal intentionnées et de les empêcher de poursuivre leurs activités sous la houlette de l'Institut. On retrouve dans la loi des aspects excellents comme l'introduction du compte de qualité. La séparation des patrimoines de l'agent immobilier et de ses clients devrait permettre aux victimes d'abus d'augmenter leurs chances d'être remboursées.

Par ailleurs, l'ancienne loi prévoyait déjà la possibilité pour l'assesseur juridique de prendre des mesures provisoires, telles que l'interdiction d'exercer la profession, en cas de risque de préjudice pour les tiers ou d'atteinte à l'honneur de l'Institut. Cela n'a été que confirmé par la nouvelle loi. C'est néanmoins positif.

Cependant, la loi s'inscrit dans la mouvance que je qualifierais de "marche blanche", mouvance qui tend à donner de plus en plus de place au débat public sur des sujets et litiges privés qui ne devraient, le plus souvent, être traités qu'au sein de la sphère judiciaire ou disciplinaire. En donnant plus de place aux plaignants, cette réforme de la loi me parait être le reflet d'un certain populisme. En effet, la procédure disciplinaire est menée entre l'Institut et l'agent immobilier à qui un manquement est reproché. Mais parce qu'il a initié la procédure, en portant plainte, le plaignant se croit partie à la procédure. Alors qu'il ne l'est pas. Les Chambres de l'IPI ne remplaçant pas les tribunaux, la procédure disciplinaire ne peut rien apporter au plaignant, si ce n'est une satisfaction morale ou, dans certains cas, satisfaire une soif de vengeance. Mais il est vrai que la position du plaignant est inconfortable, puisqu'il est fréquemment en contact avec moi et peut me donner des informations très utiles mais, en cas de poursuite d'un agent immobilier devant la Chambre, il n'est informé que de la date d'audience et non des griefs et ne peut assister à l'audience en cas de huis clos. Il est donc entre deux chaises et la nouvelle loi ne clarifie pas vraiment cet inconfort. Bien entendu, il est salutaire pour l'Institut de pouvoir recevoir ces plaintes car cela permet de "faire le ménage" voire, dans certains cas, de baliser les comportements admissibles. Et la collaboration du plaignant est souvent indispensable.

Quel impact cette réforme de la loi va-t-elle avoir sur votre travail?

D'après la nouvelle loi, les plaignants qui verront leur plainte classée sans suite par l'assesseur juridique seront automatiquement informés de cette décision. Pour l'assesseur juridique, cela ne change rien car les plaignants étaient déjà informés de sa décision motivée. La pratique générale est seulement devenue obligatoire...

Ce qui est nouveau, c'est la possibilité pour les plaignants de demander la révision de la décision de ce classement sans suite en s'adressant à un assesseur juridique général. Je n'y suis pas opposé mais cela n'est pas révolutionnaire puisque, jusqu'à présent, le plaignant pouvait déjà réagir au classement sans suite. En cas de demande, je revoyais toujours le dossier et j'ai ainsi, à plusieurs reprises, modifié ma décision, notamment lorsque le plaignant apportait des éléments nouveaux. Maintenant, la loi prévoit que le plaignant a 15 jours pour introduire une demande de révision par recommandé. Cela va peut-être faire chuter le nombre de réactions des plaignants.

Cette fonction d'assesseur juridique général est nouvelle. Comment envisagez-vous la collaboration?

Sur le plan linguistique, un assesseur juridique général est un néologisme à mon sens malheureux. Sur le fond, la révision du dossier par un œil extérieur est toujours intéressante. Mais la possibilité de recours ne va certainement pas révolutionner la position des assesseurs juridiques en première instance. Ils continueront à travailler comme ils l'ont fait jusqu'à présent. Cela dit, actuellement (NDLR: à l'heure où cet article est mis sous presse), l'assesseur juridique général et son suppléant ne sont pas encore désignés et leur mission doit être précisée par arrêté royal. Vont-ils par exemple représenter la partie poursuivante devant la Chambre d'appel? Je ne le pense pas et imagine qu'ils mèneront plutôt les poursuites du début à la fin lorsqu'ils auront décidé de poursuivre malgré un classement sans suite par l'assesseur juridique.
Une collaboration entre l'assesseur juridique général et l'assesseur juridique reste bien sûr possible.

Comment allez-vous aborder les autres nouveautés inscrites dans la loi ?

La loi prévoit aussi que les sentences disciplinaires seront systématiquement transmises aux plaignants, au moins en ce qui concerne la décision elle-même, alors qu'auparavant ils devaient en faire la demande. Cela impliquera un peu de travail administratif supplémentaire. Mais cette information me parait légitime, tout comme le droit d'appel désormais octroyé au Bureau de l'IPI, à l'instar de celui de l'assesseur juridique et de l'agent immobilier sanctionné.

On retrouve par ailleurs dans le texte une nouvelle disposition qui me semble assez théorique: en cas de mesure provisoire ou de sentence de condamnation disciplinaire, l'assesseur juridique peut demander au président du tribunal de 1ère instance, statuant en référé, de prendre des mesures provisoires et notamment de désigner un administrateur provisoire ou de bloquer l'accès de l'agent immobilier à son compte de tiers. Je n'ai jamais vu de dossier où une telle mesure aurait effectivement pu être demandée, en tout cas à temps! Il faut rappeler en effet que les plaintes ne sont le plus souvent adressées à l'Institut que lorsque le mal est fait. Mais il est vrai que si un syndic est radié pour une durée non symbolique, les copropriétés qu'il gère sont en principe immobilisées: dans la pratique, ces syndics se font cependant "remplacer"...

Une autre nouveauté: un syndic ayant fait l'objet d'une mesure provisoire ou condamné à une peine de suspension ferme de plus d'un mois ou à une radiation est tenu d'informer les copropriétés qu'il gère: cela revient à mon avis à lui faire perdre ses missions à court ou moyen terme. Vous me direz qu'il l'aura mérité. L'idée n'est donc pas mauvaise mais sa mise en œuvre ne sera pas facile. Ce sera le travail du Service "dépistage" de l'IPI de vérifier si les conditions posées par la loi sont respectées. Dans le cas de syndics exerçant en société, ils peuvent toutefois être dispensés de l'obligation d'information, ce qui limite bien sûr les effets négatifs pour leur société.

Finalement, cette réforme légalise les bonnes pratiques qui existaient déjà, plus qu'elle n'apporte du changement?

Elle introduit fort heureusement l'obligation pour les agents immobiliers d'avoir un compte de qualité et elle protège les fonds qui sont détenus sur ce compte. Mais pour le surplus, la nouvelle loi, sans doute inspirée par le souci d'imposer à l'Institut de sanctionner plus vite et plus fort les agents immobiliers présumés malhonnêtes, n'atteint pas cet objectif, même si quelques obligations administratives nouvelles ont été instaurées. Certes elle permet aux plaignants de faire revoir, cette fois par un tiers, la décision de classement sans suite de leurs plaintes, ce qui confirme une pratique existante, peut–être en l'améliorant. Mais le sentiment répandu d'impunité des agents immobiliers ne disparaitra pas pour autant car les plaintes ne peuvent porter que sur les manquements déontologiques et non sur les fautes purement civiles ou professionnelles qui restent de la compétence des tribunaux ordinaires... Et l'on sait que de nombreux cas ne justifient pas d'introduire une procédure judiciaire... La nouvelle loi ne modifiera donc pas fondamentalement la procédure disciplinaire ni le mode de travail de l'assesseur juridique qui continuera à instruire les plaintes et à apprécier, comme avant, si le comportement des agents immobiliers répond aux règles de conduite qu'on est en droit d'attendre.

LE GDPR: OBSTACLE OU OPPORTUNITÉ?

IMPLICATIONS DE LA NOUVELLE LÉGISLATION POUR LES AGENTS IMMOBILIERS

Ingénieur commercial, Ivan Stuer est responsable du département IT d'Information Flanders (agence de gestion de l'information du gouvernement flamand).
Il étudie la sécurité des données depuis des années et il nous a fourni ce texte expliquant le GDPR et ses principales obligations.

Deux mois nous séparent de l'entrée en vigueur du GDPR, le "General Data Protection Regulation" ou "Règlement général sur la Protection des Données (RGPD)" en français. Il entrera en application le 25 mai. À partir de cette date, la loi de 1992 relative à la vie privée sera abrogée. En tant qu'agent immobilier, vous en avez peut-être déjà entendu parler ou vous avez peut-être même déjà suivi une séance d'information juridique.

Ce changement préoccupe. D'aucuns évoquent des amendes faramineuses et répandent des histoires à dormir debout à propos de l'impact de cette nouvelle législation sur le fonctionnement des entreprises. Pourtant, avec cette législation, l'Union européenne cherche à simplifier les règles, à les uniformiser et à rendre aux citoyens le contrôle de leurs propres données. C'est à l'avantage de tous.

En fait, il n'y aura pas beaucoup de changement. La Commission de la protection de la vie privée dit du GDPR qu'il s'agit "d'un vent nouveau et non d'un ouragan". L'agent immobilier qui respecte la loi actuelle sur la vie privée et le code de déontologie y verra même des avantages. Par contre, celui qui a fait preuve d'un peu plus de négligence en la matière par le passé a désormais tout intérêt à se mettre en règle.

Dans ce dossier, nous résumons les points essentiels de la nouvelle législation et donnons quelques astuces pratiques et quelques conseils.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Pour le moment, chaque pays d'Europe dispose de sa propre législation sur la vie privée découlant de la directive de 1995 relative à la protection de la vie privée. Mais le monde du traitement des données a changé de façon drastique. En 1995, un logiciel de traitement de texte était utilisé comme une machine à écrire améliorée et le courriel et Internet n'en étaient encore qu'aux balbutiements. À l'époque, on ne parlait pas encore de réseaux sociaux, de cloud computing, de smartphones ou de dispositifs intelligents.

Après le 11 septembre, les Etats-Unis ont commencé à récolter des données à grande échelle ("intelligence" en anglais), un puit d'informations que l'Europe a utilisé volontiers et très avidement.

Aujourd'hui, les données constituent la nouvelle mine d'or. Nos données sont stockées massivement, partagées, revendues et détournées de leur destination première. Personne ne sait quel est le véritable business model de cette application gratuite ou de ce service de cloud. Mais on ne peut presque jamais parler de "traitement sûr et confidentiel des données". On paie cette "gratuité" avec des données personnelles et celles de clients qui ne se doutent de rien.

Si auparavant les dossiers étaient bien classés dans des fardes et conservés sous clé, rares sont ceux aujourd'hui qui savent encore comment ces mêmes dossiers sont protégés sous format électronique. Les PC contiennent encore d'anciens logiciels regorgeant de failles de sécurité, des données sont envoyées sur Internet sans cryptage, des clés USB contenant des listes de clients sont

perdues ou oubliées, des hackers deviennent les nouveaux chercheurs d'or ou essaient de prendre vos fichiers en otage pour réclamer une rançon... Et nous subissons tout cela sans broncher. Il était donc temps que l'UE intervienne.

Le GDPR réglementera le traitement des données à caractère personnel des citoyens de l'UE, aussi bien à l'intérieur qu'en dehors de l'Union.

En l'occurrence, les données à caractère personnel font l'objet d'une interprétation très large, puisqu'**il s'agit de toutes les données concernant une personne identifiée ou pouvant permettre d'identifier une personne. Il ne faut pas beaucoup d'informations pour pouvoir identifier une personne.**

> **... toute personne utilisant des données à caractère personnel devra désormais les traiter et les protéger de façon adéquate, sous peine d'amende.**

Exemples de données à caractère personnel : nom, prénom, numéro de téléphone, adresse e-mail, date de naissance, numéro de registre national, état civil, composition de ménage, photo d'un bien immobilier, adresse IP...

Le terme traitement fait quant à lui référence à l'utilisation de ces données, qu'elle soit automatisée ou non. Il est aussi à comprendre au sens large : la collecte, le classement, la rectification, la demande, la consultation, la diffusion, etc. sont inclus dans cette notion.

Exemples de traitements : demander à des candidats acheteurs de compléter un formulaire indiquant leurs souhaits et leurs préférences, conserver une base de données de tous les biens que vous avez vendus ou mis en location, mettre des rapports de l'ACP ou des offres à la disposition des copropriétaires par le biais d'une plateforme numérique, segmenter vos contacts en vue d'un marketing ciblé...

Avec une interprétation si large, presque tout le monde traite des données à caractère personnel dans le cadre de sa profession et doit donc se conformer au GDPR. En résumé, **toute personne utilisant des données à caractère personnel devra désormais les traiter et les protéger de façon adéquate, sous peine d'amende.**

TABLEAU 1

L'ARTICLE 5 DU GDPR ÉNUMÈRE LES PRINCIPES À RESPECTER LORS DU TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL :

1. Licéité, loyauté et transparence (lawfulness, fairness and transparency)
2. Limitation des finalités (purpose limitation), pas d'utilisation à d'autres fins que celles convenues
3. Minimisation des données (data minimisation), ne pas conserver ou demander plus de données que ce qui est strictement nécessaire pour la finalité visée
4. Exactitude (accuracy), rectifier ou supprimer immédiatement toute donnée inexacte
5. Limitation de la conservation (storage limitation), ne conserver les données que pendant la durée strictement nécessaire
6. Intégrité et confidentialité (integrity and confidentiality)
7. Responsabilité (accountability), le responsable du traitement doit pouvoir démontrer que tous les principes susmentionnés ont été respectés.

L'agent immobilier qui respecte ces principes est en conformité avec le GDPR. Les autres articles du règlement expliquent comment se conformer à ces règles.

Chaque fois que vous vous demanderez ce qu'il convient de faire dans une situation précise, vous devrez mesurer à l'aune de ces principes ce qui est autorisé ou non. Et à cet égard, l'incertitude règne. Le terme "risque" apparaît à 71 reprises dans le GDPR, surtout lorsqu'il est question d'évaluer **l'impact sur les droits et libertés de personnes physiques.** La Commission de la protection de la vie privée, qui deviendra le 25 mai **l'Autorité de Protection des Données (APD**), écrit elle-même sur son site Internet qu'elle ne peut pas encore répondre à toutes les questions. L'Europe devra encore clarifier bien des choses par le biais d'une législation complémentaire propre ou de cas de

jurisprudence. En outre, l'UE élabore également un règlement "ePrivacy" qui définira un certain nombre d'aspects avec plus de précisions (prévu pour fin 2018).

Sans préjudice des textes de loi, nous souhaitons d'ores et déjà vous donner quelques conseils pour la mise en application du GDPR.

... les données à caractère personnel font l'objet d'une interprétation très large, puisqu'il s'agit de toutes les données concernant une personne identifiée ou pouvant permettre d'identifier une personne.

QUE FAUT-IL FAIRE?

LICÉITÉ

Sur quelles bases peut-on traiter des données? On trouve une réponse à cette question dans le terme "licéité", utilisé dans le GDPR. Pour qu'un traitement soit "licite", vous devez pouvoir démontrer qu'il respecte l'une des conditions de ce tableau:

TABLEAU 2

ART 6. LE TRAITEMENT N'EST LICITE QUE SI AU MOINS UNE DES CONDITIONS SUIVANTES EST REMPLIE:

1. Consentement (consent)
2. Nécessaire à l'exécution d'un contrat (contract)
3. Obligation légale (limité au niveau national ou à l'UE!)
4. Intérêts vitaux
5. Intérêt général ou autorité publique
6. "Intérêt légitime" du responsable ou d'un tiers (legitimate interest), si cet intérêt prévaut sur les intérêts de la personne concernée
   - Marketing direct
   - Transfert au sein de l'organisation
   - Relation pertinente (par exemple, un client)
   - Attente raisonnable (selon la perspective du client)

DEMANDER L'AUTORISATION d'une personne pour pouvoir traiter ses données personnelles semble évident comme motif légitime du traitement, mais cette autorisation doit être donnée de manière transparente et explicite. Il doit s'agir d'une démarche active. L'utilisation de petites cases préalablement cochées n'est donc pas autorisée. De plus, il faut pouvoir démontrer que cette autorisation a été donnée. Le règlement ne précise pas comment cela doit être démontré, mais il est préférable de garder une trace qui pourra être utilisée en cas de question ou de plainte. D'ailleurs, il doit être aussi facile de retirer une autorisation que de la donner.

EXEMPLE: lors de l'inscription à un mailing commercial.

Un autre motif concerne le traitement de données à caractère personnel nécessaires à **l'exécution d'un contrat** auquel la personne qui fournit ses données est partie, ou sur requête de la personne concernée afin de **prendre des mesures avant la conclusion d'un contrat.**

EXEMPLE: Lors de la conclusion d'un contrat d'intermédiaire, traiter les données du commettant.

Dans certains cas, le traitement de données constitue même une **obligation légale.** Cette obligation constitue alors le motif du traitement. Si les données sont exactes et limitées (en quantité et dans le temps), une opposition de la personne concernée est peu probable et plus compliquée.

EXEMPLE: l'art 577-8 §4, 16° du Code civil oblige les syndics à tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale.

EXEMPLE: la loi anti-blanchiment prévoit une obligation d'identification de l'acheteur et du vendeur.

EXEMPLE : la tenue à jour de coordonnées de candidats acheteurs ou locataires dans le cadre de l'arrêté royal sur les contrats d'intermédiaire dans le but d'informer le commettant (devoir mensuel d'information, clause relative à la liste).

Les autres motifs de traitement sont moins clairs. Un agent immobilier peut difficilement invoquer un **intérêt général ou vital**. En revanche, **un intérêt légitime** est possible. Si vous pouvez avancer des arguments fondés démontrant que l'intérêt pour la personne concernée est plus grand que "l'atteinte à la vie privée", vous pouvez conserver des données, mener des campagnes de marketing direct ou prendre contact avec des personnes sur cette base. Il va de soi que vous devrez alors démontrer comment vous avez évalué cet intérêt et comment les personnes concernées peuvent procéder facilement pour déclarer qu'elles ne souhaitent plus que leurs données soient traitées.

En d'autres termes, il est beaucoup plus simple et plus transparent de demander l'autorisation explicite des personnes concernées.

À noter que des **"catégories particulières de données à caractère personnel"** comme celles relatives à la santé, aux opinions politiques ou aux origines ne peuvent en principe pas être traitées, excepté dans des conditions strictes, comme défini dans le GDPR (art. 9): lorsque la personne concernée a donné son consentement explicite, lorsqu'elle a elle-même rendu certaines données publiques, etc. Pour les données concernant des enfants, il convient de demander l'autorisation des parents.

EXEMPLE: La fiche d'informations du candidat locataire permet de demander des informations sur la composition du ménage telles que le nombre d'enfants et leur âge, et ce afin de déterminer si l'habitation entre en considération pour le ménage.

RESPONSABILITÉ

Pour les données dont vous définissez vous-même les finalités (marketing, contrats, vente, CRM (gestion de la relation client), ...), vous êtes considéré comme le responsable du traitement et devez bien expliquer, à l'aide de documents, pourquoi vous conservez des données, quelles données, au sujet de qui, pendant combien de temps, comment et où. Vous vous conformez ainsi à votre **devoir de responsabilité** (voir le tableau 1). Pour ce faire, vous devez tenir un **registre des activités de traitement,** qui est une énumération des principales informations concernant vos traitements de données à caractère personnel. Pour constituer ce registre, vous devez passer en revue votre propre fonctionnement et énumérer, analyser et justifier chaque combinaison distincte de données, de finalités, de personne(s) concernée(s), de délai de conservation et de tiers.

En tant que responsable du traitement, vous devez aussi pouvoir démontrer que vous prenez les mesures nécessaires pour **protéger les données** et que les systèmes utilisés garantissent la protection des données.

... vous êtes considéré comme le responsable du traitement...

SOUS-TRAITANTS ET CHAÎNE DE TRAITEMENT

En tant que responsable du traitement des données à caractère personnel, vous devez vous-même respecter la législation, mais cela vaut aussi pour vos fournisseurs et vos partenaires commerciaux. Si vous sous-traitez le traitement des données, la partie concernée devient **le sous-traitant.** Il peut s'agir d'un hébergeur de site Internet, d'un système de messagerie électronique, d'un service de stockage de cloud, d'un secrétariat social ou même d'un outil de campagne de publipostage. Vous devez conclure avec ce sous-traitant un **contrat de sous-traitance** dans lequel vous fixez des accords clairs sur la nature, l'objectif et la durée du traitement des données à caractère personnel. Il est conseillé d'examiner les contrats existants afin de vérifier s'ils sont conformes au GDPR et, éventuellement, de les revoir ou d'y ajouter un avenant.

Votre fournisseur ou partenaire IT ne peut pas poursuivre d'autres finalités avec ces données que celles mentionnées dans le contrat de sous-traitance. Voilà peut-être l'impact le plus important du GDPR. Il ne peut donc pas analyser ces données pour faire sa publicité et ne peut pas revendre de bases de données. De même, vous ne pouvez pas le faire non plus avec les données de vos propres clients (potentiels), sauf si un tel traitement se justifie par l'un des motifs du tableau 2.

En cas **d'utilisation abusive** malgré tout, le sous-traitant est considéré comme le responsable du traitement et sa responsabilité est engagée en cas de plaintes et d'amendes. De cette manière, le GDPR vise un fonctionnement en chaîne protégeant le flux de données de façon transparente en partant de l'individu pour couvrir toutes les formes de stockage et de traitement. Lorsque quelqu'un demande une rectification (correction) ou un effacement (suppression), chaque partie dans la chaîne doit également être en mesure d'exécuter ce droit et d'en informer toute la chaîne.

DROIT D'ACCÈS ET CORRECTION

Le GDPR octroie par ailleurs des **droits** clairs et détaillés **à l'intéressé** dont vous conservez les données. Il s'agit du droit à la transparence, à l'accès et à la correction, mais aussi à la portabilité et à "l'oubli". Ces derniers droits impliquent que vous serez obligé, sur requête, de transmettre les données de cette personne à un autre responsable de traitement et permettent à des personnes d'exiger que vous les effaciez complètement de tous les fichiers, excepté en cas de base légale ou de contrat en cours.
Les droits et la manière de les exercer peuvent être mentionnés dans une politique en matière de vie privée, sur votre site Internet.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE VIE PRIVÉE

Aujourd'hui, lorsque vous collectez des données à caractère personnel, vous devez déjà fournir certaines informations aux personnes concernées, comme l'identité du sous-traitant et le mode d'utilisation des données. Ces informations sont généralement communiquées sous forme de déclaration relative à la vie privée ou de **politique en matière de vie privée.** Le GDPR exige que cette déclaration relative à la vie privée soit complétée de nouvelles informations.
Ainsi, vous devrez désormais communiquer le motif du traitement (tableau 2) et les délais pendant lesquels **vous conserverez les informations, préciser si vous échangerez les données en dehors de l'Union européenne et indiquer que la personne concernée a la possibilité de déposer une plainte auprès de l'Autorité de Protection des Données (APD).**

OBLIGATION DE NOTIFICATION DES FUITES DE DONNÉES, PLAINTES ET AMENDES

Les **incidents** ayant un impact sur les droits des personnes concernées doivent être signalés dans les 72 heures à l'APD. Dans certains cas, **l'intéressé doit être lui-même informé,** par exemple lorsque la fuite peut entraîner des pertes financières.

L'APD peut effectuer des contrôles et infliger des sanctions, ce qui constitue un changement majeur par rapport à la Commission actuelle de protection de la vie privée. En outre, chaque individu a le droit de déposer une plainte. Les intéressés ne le feront peut-être pas séparément, mais se réuniront pour introduire des actions collectives auprès d'organisations de défense des intérêts.

DPO

Les instances publiques doivent désigner un **Data Protection Officer (DPO)** qui doit pouvoir donner des informations et des conseils de manière indépendante et autonome au sujet des obligations découlant du GDPR. Ce n'est pas obligatoire pour le secteur privé, excepté en cas de constatation systématique ou à grande échelle des personnes concernées ou en cas de traitement des "catégories particulières de données à caractère personnel".

COMMENT SE PREPARER AU MIEUX?

Vous trouverez un plan par étapes pratique sur le site Internet de la Commission de la protection de la vie privée **(www.privacycommission.be).** En résumé:

- Concentrez-vous sur l'analyse des flux de données dans votre agence et vérifiez, pour chaque flux, si les finalités, la base et les accords sont clairs.
- Conservez des documents justificatifs dans un registre des traitements et concluez les accords adéquats avec vos fournisseurs dans des contrats. Vous trouverez des modèles des deux documents sur le site Internet de l'IPI.
- Élaborez des procédures visant à garantir les droits des personnes concernées et clarifiez-les dans une Politique en matière de vie privée sur votre site Internet. En ce qui concerne la sécurité des informations, il est conseillé d'élaborer une politique de protection des données vous permettant de démontrer que les données sont également bien gérées.

Si vous avez des questions à propos de traitements spécifiques, prenez la peine de faire appel à un conseiller juridique ou à un DPO. Ou envisagez de suivre une formation sur le GDPR.

IPINEWS 2018-1

FORMATIONS

LES CHANGEMENTS

En 2018, il est toujours important que chaque agent immobilier mette ses connaissances à jour entre autres via les nombreuses formations proposées par l'IPI. Mais dès cette année, l'Institut va optimiser cette obligation de formation permanente. Pour qu'elle soit profitable pour chacun et pour l'image du secteur.

Lors du premier Conseil national de l'année, les mandataires ont voté deux mesures de poids liées aux formations. L'une porte sur l'e-learning dispensé par l'Institut, l'autre sur les formations in situ offertes gratuitement par l'IPI.

Pour les présenter, votre IPI-News a rencontré Cécile Vause. Le trésorier de l'IPI est également membre de la commission "Formation" de l'IPI. Cette double casquette lui permet de très bien cerner ces deux mesures.

Cécile Vause

Cécile, en 2017, l'IPI a proposé 36 cours en ligne sur eipi.be (17 en français et 19 en néerlandais). L'e-learning a beaucoup de succès…

En effet, en 2017, les agents immobiliers, stagiaires et titulaires, ont consulté ces cours 88.334 fois et y ont testé leurs connaissances à 15.056 reprises.

Pourquoi ce dossier d'e-learning est-il venu sur la table du Conseil national ?

L'on s'est rendu compte que le nombre d'heures attribuées par module de formation n'était pas en adéquation avec le temps réellement nécessaire pour la lecture de ces modules. De plus, certains cours ne correspondaient plus à l'actualité. Mais c'est surtout ce trop-plein de générosité qu'il fallait rectifier. Ce n'est pas rendre service que d'accepter qu'une formation que l'on peut réellement suivre en une heure compte pour 5 fois plus.

En plus, l'IPI n'est pas en mesure de vérifier si c'est bien le titulaire qui a suivi cette formation à distance et si c'est bien lui qui a répondu aux questions. Il peut par exemple ne pas prendre connaissance des modules et juste répondre aux questions, voire même demander à l'un de ses collaborateurs de suivre la formation et de répondre aux questions à sa place.

Qu'est-ce qui a été décidé?

Il a été décidé d'adapter le nombre d'heures attribuées aux titulaires pour les formations e-learning en tenant compte du temps réellement nécessaire pour suivre lesdites formations.

Désormais, les cours comptant auparavant pour 10 heures et moins, vaudront 1 heure de formation permanente.

Et les cours comptant plus de 10 heures, vaudront 2 heures de formation permanente.

Par ailleurs, dans un deuxième temps, un maximum annuel, par personne, de 2 heures de formation permanente en ligne devrait être instauré.

Et, comme auparavant, un agent immobilier qui a suivi un module de formation ne peut pas le suivre plusieurs fois, sauf si la matière a fait l'objet d'une révision en profondeur.

Quel devrait-être l'impact positif de ce nouveau système?

Cela évitera que les agents immobiliers suivent uniquement des formations en ligne et les incitera à s'inscrire à des formations organisées en Wallonie et à Bruxelles, pour ainsi, rencontrer leurs confrères. Lors des formations in situ, l'agent immobilier peut participer de manière plus active, par exemple en posant des questions.
Les formations sont également un lieu d'échange, qui permet de partager les expériences.

La deuxième mesure concerne les formations gratuites de l'IPI. On en parle dans nos différents medias depuis plus d'un an, il y a trop de personnes qui s'inscrivent et qui ne viennent pas au cours.

> *"En cas d'absence non signalée 48h avant la formation ou non justifiée, l'agent immobilier se verra privé de la possibilité de s'inscrire aux formations gratuites de l'IPI durant un an."*
>
> *Cécile Vause*

Pourquoi ce comportement a-t-il des conséquences négatives sur le budget de l'IPI?

Les formations gratuites proposées par l'IPI ont un coût pour l'Institut. Lorsqu'un participant est absent, l'organisateur de la formation facture quand même les frais de participation.

Cela représente combien d'argent de la collectivité jeté par les fenêtres?

Beaucoup trop. Quand on sait qu'une formation nous coûte environ 47 € par participant et que, en 2017, on a dénombré plus 950 absences, vous pouvez imaginer les milliers d'euros perdus pour le budget de l'IPI, et donc perdus aussi pour les agents immobiliers.

Et, au-delà de ce gaspillage, quelles sont les conséquences pour l'ensemble des agents immobiliers?

Les agents immobiliers qui s'inscrivent à des formations et qui n'y participent pas sans prévenir l'organisateur privent d'autres agents immobiliers de la chance de participer à ces formations gratuites. C'est dommage car il y a souvent des personnes sur liste d'attente qui auraient été ravies d'y participer, même en dernière minute.

Qu'est-ce qui a été décidé?

D'abord, le Conseil national a décidé que pour participer aux formations gratuites, il fallait être en ordre de paiement de cotisation. D'autre part, en cas d'absence non signalée au préalable (48 H avant la formation), ou non justifiée (force majeure), l'agent immobilier se verra privé de la possibilité de s'inscrire aux formations gratuites de l'IPI durant un an à compter de la date de la formation à laquelle il a été absent sans prévenir. D'autres communications seront faites à ce sujet.

Quelles retombées positives espérez-vous de cette nouvelle procédure?

Nous espérons que cela incitera les personnes qui se désistent sans prévenir à avoir plus de respect pour leurs confrères et qu'ils informeront les formateurs le plus tôt possible de leur impossibilité de suivre la formation gratuite.

2018-1 IPINEWS

QUESTIONS IMMOBILIÈRES

Le secteur de l'immobilier est soumis à de nombreuses réglementations. Afin d'aider les agents immobiliers, l'IPI a mis en place un helpdesk juridique répondant à toutes les questions. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre à l'équipe spécialisée en droit immobilier.

Bail d'habitation: L'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation est-elle applicable aux baux en cours signés avant le 1/1/2018?

La réponse est oui. L'article 17 de l'ordonnance prévoit en effet que l'essentiel des dispositions de ce nouveau texte applicable aux baux d'habitation bruxellois s'appliquent aux baux en cours d'exécution donc même ceux qui auraient été signés avant le 1/01/2018 (date d'entrée en vigueur formelle du texte régional).

A titre d'exemple, dans les baux dont la durée est égale ou supérieure à six mois, l'ordonnance prévoit la possibilité, pour chacune des parties, de résilier le bail à tout moment pour le preneur et après la première année de location pour le bailleur.

Le préavis à donner est de trois mois et l'indemnité à payer est fixée à un mois de loyer.

Ceci vaut donc même pour tous les baux de courte durée en cours à Bruxelles.

Procédure: Quelles sont les options pour régler un différend en matière de bail d'habitation?

Si les parties choisissent de faire trancher leur litige par la voie judiciaire, seul le juge de paix est compétent pour statuer. Il a une compétence exclusive en matière de baux en général.

Les parties peuvent également insérer une clause d'arbitrage (ou visant tout autre processus alternatif de règlement des conflits) dans leur contrat de bail.

Toutefois, la nouvelle ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation prévoit que les parties ne pourront convenir de soumettre leur différend à un arbitre qu'après la naissance du différend.
Toute clause d'arbitrage convenue (dans le contrat de bail par exemple) avant la naissance du différend est réputée non écrite.

Copropriété: le syndic peut-il être membre du conseil de copropriété?

L'article 577-6§8 de la loi sur la copropriété prévoit que l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété sont incompatibles.

La règle est logique puisque le conseil de copropriété est tenu de vérifier la bonne exécution par le syndic de sa mission.

Mission de mise en location: Un agent immobilier est-il responsable de la conformité d'un bien aux exigences minimums en matière d'habitabilité, salubrité et sécurité.

Oui, le Code de déontologie des agents immobiliers prévoit en son article 12 que "L'agent immobilier réclamera à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procédera si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités aux vérifications adéquates, de manière à lui permettre notamment de transmettre une information fiable aux personnes concernées par ladite mission".

L'article 10 du code de déontologie prévoit également que l'agent immobilier ne peut accepter, rechercher ou poursuivre une mission dont la nature ou l'objet est contraire à des dispositions impératives ou d'ordre public.

Si l'agent immobilier ne parvient pas à obtenir les informations nécessaires, il doit émettre des réserves.

LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!
L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **Maître Carole De Ruyt** répond à vos questions au **070 211 211** tous les jours ouvrables **de 10 à 12h et de 13 à 18h.**

L'INVITÉ

Jean Pierre LANNOY

Depuis plus de 36 années, Jean Pierre LANNOY exerce le métier de syndic et dans ce cadre, assiste à de très nombreux évènements liés à la copropriété en Belgique et à l'étranger. Il s'est investi en particulier dans l'étude du processus de fonctionnement des copropriétés et a été amené à collaborer, avec l'avocat français, Me Olivier Brane, et l'avocat québécois, Me Yves Joli-Cœur, à la rédaction d'un ouvrage intitulé "Les copropriétés en difficulté – Constats et solutions – France/Québec/ Belgique ». Paru chez Anthemis, ce livre donne un aperçu des bonnes pratiques et des attentes des copropriétaires dans ces trois Etats.

Alors qu'il est judicieux de rappeler que nous vivons tous au sein d'une grande copropriété que l'on dénomme "Etat", l'évolution de ce concept réduit à l'échelle d'un immeuble renferme un potentiel croissant qui répond à de très nombreuses préoccupations actuelles comme la mobilité, l'environnement, la valorisation du lien social voire la qualité de l'habitat, le vieillissement de la population, l'impact économique etc.

La copropriété n'est plus isolée comme ce fut le cas dans les années 60 par la construction d'ensembles de grande importance permettant à la classe moyenne de l'époque d'accéder à la propriété privée et les réformes législatives successives en la matière organisent de mieux en mieux sa structure juridique.

Le concept répond en outre et plus généralement à la notion de "partage - to share" tellement évoquée en ce début du 21° siècle invitant les législations à se détacher d'une vision d'un droit de propriété absolu contraire aux orientations de la mise en commun de surfaces voir même de services communs.

Face à ces objectifs, tout doit être mis en œuvre afin de détecter une rupture de fonctionnement de la copropriété caractérisé en priorité par une carence de ses ressources financières générant une destruction de la qualité de son habitat amplifiée par de nombreuses procédures judiciaires initiées par les copropriétaires.

Chaque copropriété dispose d'un "potentiel de performance" par la qualité de l'entente des copropriétaires, sa capacité à répondre à la réalisation de travaux visant la pérennité de l'immeuble, son aptitude à gérer l'imprévu, son degré de proactivité et de compréhension du concept de la copropriété.

C'est donc ce potentiel de performance qu'il convient de définir et de valoriser pour accroitre la confiance à vivre en copropriété au-delà de l'apport par les dispositions légales.

Cet objectif n'est possible que si tous les acteurs de la copropriété en prennent conscience et œuvrent à considérer la copropriété comme un facteur de développement urbain majeur à travers un véritable observatoire de la Copropriété et cela bien au-delà d'un débat regroupant uniquement les copropriétaires et les syndics.

Le métier de syndic dans les prochaines années va subir une réelle transformation. Il existe des pistes de management spécifiques à la copropriété pouvant répondre aux attentes des copropriétaires. Le syndic sera d'autant plus la pierre angulaire du bon fonctionnement des copropriétés. Qu'il soit à Paris, à Bruxelles ou à Montréal, son professionnalisme devra s'accroitre face à des constructions juridiques et techniques des copropriétés de plus en plus complexes.