



SS SOUND A REMARKS TO THE STATE OF THE STATE





4-5 🕏 Actualités



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

Frank Damen, Dorien Stevens, Steven Lee, Anne-Sophie Bausière

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust Carole De Ruyt Patricia Despretz Raphaël Gevers Steve Dricot

LAYOUT Graphic Plugin

> IMPRIMERIE Mirto

6-9

Logement: trois Régions, trois Ministres, trois visions

13 %

Une commission à 0%



La faillite : l'insolvabilité des titulaires de profession libérale



14 > Nouveaux titulaires

15? Questions immobilières

16 L'invité
Steve Dricot



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

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

À bientôt!





ACTUALITÉS ACTUALITÉS

L'EXAMEN ORAL SOUS LA LOUPE

Le test d'aptitude pratique, qui représente l'aboutissement du parcours de stage, est constitué d'une épreuve écrite et d'une épreuve orale. Cet oral est l'ultime étape avant l'inscription au tableau des titulaires, et permet à la Chambre exécutive de déterminer si le stagiaire possède les connaissances requises pour exercer la profession. Dernièrement, la Chambre a constaté un nombre croissant d'échecs lors de cet examen. Jetons un coup d'œil aux chiffres récoltés entre le 1er décembre 2018 et le 1er décembre 2019 :

	Examens réussis	Échecs	Total	Pourcentage de réussite
Chef d'entreprise agent immobilier	83	38	121	69%
Bachelier en immobilier	14	12	26	54%
Autres diplômes	92	35	127	72%
Total	189	85	274	69%

Le pourcentage de réussite est de 69%, ce qui donne un résultat de 31% d'échecs à l'examen oral. Ce nombre élevé est bien souvent dû à un manque de maîtrise de la déontologie et/ou de la législation. Ce tableau nous permet également de mettre en évidence le pourcentage de réussite suivant le diplôme obtenu préalablement à l'inscription à la liste des stagiaires. Ainsi, 69% des stagiaires ayant suivi la formation de chef d'entreprise agent immobilier ont réussi. Ce nombre est de 54% pour les bacheliers en immobilier et de 72% pour les stagiaires détenteurs d'un autre diplôme.

La proportion d'échecs lors du deuxième passage est également en forte augmentation. Sur les 50 stagiaires ayant déjà représenté

l'examen, 19 l'ont à nouveau raté, soit 38%. Rappelons que le stagiaire qui échoue deux fois à l'épreuve écrite ou orale sera tenu d'effectuer une nouvelle fois l'entièreté du parcours de stage (une seule réinscription à la liste possible).

VIAGER: FIN DE L'AVANTAGE FISCAL EN 2020

Après la suppression du « woonbonus » en Flandre, c'est un autre avantage fiscal qui a disparu dans la partie sud du pays. Le gouvernement wallon a en effet décidé de mettre un terme au régime spécifique favorable qui s'appliquait au viager pour tous les actes authentiques passés devant le notaire depuis le 1er janvier 2020.

Rappelons que fin 2017, deux mesures favorables fiscalement avaient été prises : un taux réduit des droits d'enregistrement de 6% (au lieu du taux normal

de 12,5%) ainsi qu'une base imposable réduite pour les seuls viagers occupés. Depuis le 1er janvier 2020, les ventes conclues en viager ne bénéficient donc plus de ces mesures.

Sur un bien de 200.000€, la différence de droits dus peut atteindre de 4.800€ à 25.000€ dès la disparition du régime favorable, explique le cabinet du ministre dans un communiqué.

LE NOUVEAU BAIL À FERME WALLON EST ENTRÉ EN VIGUEUR

CE 1^{ER} JANVIER 2020

Le bail à ferme concerne un immeuble principalement affecté à son exploitation agricole (hormis l'exploitation des arbres forestiers). Et par exploitation agricole, on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente.

Plusieurs réformes importantes ont été introduites en ce début d'année, parmi lesquelles:

- l'obligation de conclure le bail à ferme par un écrit, et de l'enregistrer. Le gouvernement est habilité à arrêter un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative;
- l'obligation de dresser un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs;
- la **fin du droit de préemption** pour les agriculteurs qui atteignent l'âge de la pension (soit 67 ans), qui bénéficient d'une pension de retraite ou de survie, et qui ne peuvent indiquer de repreneur sérieux;
- la fin des cessions privilégiées abusives, puisque les cessions privilégiées seront

- subordonnées à des conditions à remplir dans le chef du cessionnaire, à l'instar de ce qui est exigé pour le cas du congé donné pour exploitation personnelle par le bailleur;
- une sanction effective en cas de **sous-location non autorisée** par un écrit préalable, auquel cas le bail peut être résolu à la demande du bailleur;
- la révision de la durée du bail afin de favoriser l'accès à la terre pour les jeunes agriculteurs et ce, à travers des baux de carrière ou des baux de longue durée;

l'introduction de deux nouveaux types de baux: le bail de courte durée (5 ans au maximum) pour couvrir des situations particulières (par exemple en attente d'une liquidation de succession, ou en cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant) et le bail de "fin de carrière", permettant aux deux parties de poursuivre d'un commun accord le bail au-delà du 3e renouvellement, pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat.

MAI 2020: ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION WALLONNE SUR LE CONTRÔLE DES CUVES À MAZOUT

C'est le 13 mai 2020 qu'entrera en vigueur l'arrêté du Gouvernement wallon relatif au contrôle des dépôts de mazout utilisés à des fins de chauffage. Concrètement, que prévoit-il et qui est concerné par ces dispositions?

Jusqu'à présent, seuls les dépôts de mazout d'une capacité supérieure ou égale à 3.000 litres étaient contrôlés. A partir du 13 mai, ces dépôts seront soumis à des normes strictes dès 500 litres de capacité.

Tout réservoir de mazout d'une capacité entre 500 et 2.999 litres sera soumis à des normes techniques précises ainsi qu'à une obligation de contrôle périodique (en principe tous les 10 ans).

Une différence est faite entre les nouveaux et les anciens dépôts.

Pour les nouveaux réservoirs, ils devront faire l'objet d'un contrôle préalable à leur mise en service et feront ensuite l'objet d'un contrôle périodique.

Pour les existants (càd en activité avant le 13 mai 2020) entre 500 litres et 2.999 litres, aucune obligation ne sera applicable tant qu'il n'y aura pas de **cession immobilière.**

A partir de la cession, le nouveau propriétaire aura 3 ans pour mettre son dépôt en conformité par rapport à une partie des normes prévues dans l'arrêté (ou la mise hors service de la cuve). Un premier contrôle devra être réalisé par le vendeur.

Enfin, pour les réservoirs existants de 3.000 litres et plus, ils étaient déjà soumis à des déclarations environnementales et plusieurs dispositions transitoires sont prévues.

Par conséquent, à partir du 13 mai 2020, en cas de cession immobilière, la citerne à mazout d'une capacité entre 500 litres et 2.999 litres fera également l'objet de contrôles et d'une mise en conformité endéans les 3 ans de la transaction, ce qui influencera le prix de vente du bien.

Erratum relatif à la publication d'une décision judiciaire en cause de la SPRL IMPACTIMMA en page 4 de l'IPI-NEWS 2019-4

Sur ordre de justice, l'IPI a publié dans la revue IPI-NEWS 2019-4 le résumé d'une ordonnance prononcée le 3 septembre 2019 par le Président du Tribunal de Première Instance du Brabant Wallon siégeant en référé, en cause de la SPRL IMPACTIMMA.

La publication fut erronément diffusée sous le titre "PUBLICATION D'UNE DECISION DISCIPLINAIRE ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DU BRABANT WALLON".

Il ne s'agissait en effet pas d'une décision à portée disciplinaire, aucune décision en ce sens n'étant intervenue à ce jour, mais d'une décision judiciaire.

Le tribunal avait toutefois conditionné la publication du résumé de cette décision à la signification préalable du jugement, ce qui n'avait pas eu lieu.

L'IPI tient donc à présenter ses excuses pour cette publication hâtive, d'autant que la société concernée, la SPRL IMPACTIMMA a contesté l'ordonnance prononcée le 3 septembre 2019 et interjeté appel de celleci devant la Cour d'appel de Bruxelles, où l'affaire est sauf erreur toujours pendante.

Conformément à un arrêt rendu par la Cour d'appel de Bruxelles ce 8 janvier 2020, l'IPI a veillé au retrait de la publication litigieuse. L'Institut tenait également à la diffusion du présent erratum afin d'apporter toutes les rectifications qui s'imposaient, tant envers la SPRL IMPACTIMMA qu'à l'attention de l'ensemble des destinataires touchés par la publication litigieuse.



PIERRE-YVES DERMAGNE, NAWAL BEN HAMOU et MATTHIAS DIEPENDAELE

ILS VONT DÉTERMINER NOTRE POLITIQUE DU LOGEMENT DANS LES ANNÉES À VENIR

Le 26 mai 2019, les belges étaient invités à se rendre aux urnes dans le cadre des élections fédérales, régionales et européennes. Maintenant que les gouvernements régionaux ont été formés et ont défini leurs objectifs, nous nous sommes intéressés de plus près à leurs projets en matière de logement. A quoi pouvons-nous nous attendre dans les prochaines années en Wallonie, Bruxelles et en Flandre? Quelles sont les priorités, les visions à long terme et comment justifier certains choix politiques? Nous avons interrogé pour vous nos décideurs politiques: Pierre-Yves Dermagne, ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville (PS), Nawal Ben Hamou, secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Egalité des Chances (PS) et Matthias Diependaele, ministre des Finances, du Budget, du Patrimoine immobilier et du Logement (N-VA).



WALLONIE

Celui qui souhaite acquérir sa première habitation située en Région flamande bénéficie d'un taux de 6% de droits d'enregistrement, d'un abattement possible de 80.00€, voire même de la reportabilité des droits d'enregistrement pour des biens préalablement acquis. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5% à Bruxelles, avec un abattement maximal de 175.000€ contre 12,5% en Wallonie et un abattement maximal de 20.000€. Quel système vous paraît être le meilleur? N'y a-t-il pas une volonté de suivre les modèles des autres Régions et de réduire les droits d'enregistrement ou d'augmenter l'abattement en vue d'améliorer l'accès au logement en Région wallonne?

Les différentes réformes de l'Etat successives ont accordé aux Régions une autonomie accrue en la matière. C'est le cas notamment des droits d'enregistrement, lesquels faisaient partie de la 5ème réforme de l'Etat. Chaque Région assume ces nouvelles compétences en fonction de ses priorités politiques. Les droits d'enregistrement sur les ventes sont loin de constituer les seuls leviers en matière de logement.

Premièrement, on peut ainsi relever les déductions fiscales liées aux dépenses effectuées pour

l'acquisition de l'habitation familiale (remboursement des prêts hypothécaires), à savoir le bonus-logement, devenu le chèque-habitat en Wallonie. Seule la Région wallonne a maintenu ce régime de déduction fiscale. Dans les deux autres Régions, c'est notamment en contrepartie de la suppression de ce régime de déduction fiscale, le bonus-logement, que les taux des droits d'enregistrement y ont été revus à la baisse et/ ou que l'abattement sur le prix d'acquisition a été revu à la hausse.

Deuxièmement, en termes de différences régionales, on peut également citer la déduction fiscale à l'impôt des personnes physiques pour l'isolation du toit, laquelle n'existe plus également qu'en Wallonie. Par ailleurs, en Wallonie, un tiers des acquisitions de l'habitation propre et unique (familiale) se réalisent au taux réduit de 5% ou 6%.

Et enfin troisièmement, une autre différence non négligeable entre les 3 Régions est le prix de vente des immeubles, lequel a de facto une incidence sur les droits à payer.

Pour terminer, dans le cadre de la Déclaration de Politique Régionale, l'intention est de coupler le chèque-habitat lié à l'acquisition de l'habitation familiale à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie.

En ce qui concerne les bailleurs, y a-t-il des obligations qui sont ou vont être prévues telles que le double vitrage ou l'isolation de la toiture? Si oui, seront-elles accompagnées d'aides adéquates? Prenons l'exemple des propriétaires qui bénéficient de certains avantages tels que le taux à zéro pourcent pour l'adaptation de leur habitation.

La DPR prévoit que l'isolation de la toiture sera bientôt considérée comme un critère de salubrité d'un logement. Il faudra encore en définir les conséquences

si ce critère n'est pas respecté. Etant donné la crise du logement, je ne conçois pas qu'on puisse déclarer

> "inhabitable" un logement dont le toit ne serait pas isolé, sans laisser de délai

La Déclaration de Politique Régionale a pour objectif de coupler le chèque-habitat lié à l'acquisition de l'habitation familiale à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie et prévoit que l'isolation de la toiture sera bientôt considérée comme un critère de salubrité d'un logement."

La déclaration de politique régionale flamande mentionne une liste noire de locataires, de propriétaires et d'agents immobiliers. Quelle est votre position par rapport à une telle liste?

Personnellement, l'établissement d'une liste qui a pour vocation à dénoncer me pose philosophiquement un gros problème et ce, tant lorsqu'elle vise

le propriétaire que le locataire. Selon moi, il revient à la justice de sanctionner le non-respect des obligations contractuelles.

En parlant des agents immobiliers: comment espérez-vous les impliquer dans votre politique ou quels conseils avez-vous à leur donner?

Je n'ai pas de conseil à leur donner, leur métier est entouré par un corpus de règles et ils n'ont pas besoin de moi pour exercer ce métier qui vise à se faire rencontrer l'offre et la demande de logement.

Par contre, j'ai le souhait qu'ils participent activement à la lutte contre les discriminations d'une part en ne rejetant pas d'emblée certaines candidatures de locataires dont ils estiment que leur propriétaire ne voudrait pas en raison d'un critère discriminatoire. Ils ne doivent pas penser à la place du propriétaire. D'autre part, en développant une attitude pédagogique vis-àvis des propriétaires indélicats. La discrimination est loin d'être un phénomène généralisé mais ceux qui la pratiquent jettent le discrédit sur les autres.



BRUXELLES

Quelles sont vos grandes priorités en matière de logement bruxellois? Quels sont les problèmes majeurs que vous souhaiteriez résoudre?

La politique du logement figure dans le tout premier chapitre de la Déclaration de Politique Générale 2019-2024. C'est dire toute l'attention que souhaite porter le Gouvernement bruxellois à la politique du logement. Un axe fort de ce chapitre est donné au plan d'urgence pour une meilleure politique sociale du logement que j'entends porter durant cette législature. Ce plan est ambitieux mais réaliste. L'objectif est d'apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'un logement social.

Je souhaite également privilégier la fixation de loyers plus raisonnables dans le secteur privé. La Région bruxelloise se caractérise par une proportion particulièrement importante de locataires: le pourcentage de logements loués est de 61 %. Et le loyer impacte lourdement les dépenses des ménages bruxellois: ceux-ci consacrent 39 % de leurs dépenses à leur logement et nombreux même sont les ménages bruxellois qui consacrent plus de 40% de leurs ressources au paiement de leur loyer. Ceci est particulièrement vrai pour les ménages à bas revenus, les jeunes ou les familles monoparentales.

Je souhaite inverser la logique qui oppose traditionnellement les propriétaires et les locataires. A Bruxelles, nous disposons d'un outil fort utile: la grille de référence des loyers. Sans avoir à l'imposer, cette grille peut servir de base à un nouveau modèle contractuel entre les parties: le conventionnement. J'y reviendrai.

Celui qui souhaite acquérir un bien situé en Région flamande bénéficie d'un taux de 6% de droits d'enregistrement, d'un abattement possible de 80.000€ voire même de la reportabilité des droits d'enregistrement pour des biens préalablement acquis. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5% en Wallonie, avec un abattement maximal de 20.000€ contre 12,5% à Bruxelles et un abattement maximal de 175.000€. Quel système vous paraît être le meilleur? N'y a-t-il pas une volonté de diminuer l'abattement afin de réduire les droits d'enregistrement?

Depuis 2016, **l'abattement est passé** de 60.000 € à 175.000 € sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet abattement n'est octroyé qu'aux premiers propriétaires et pour des logements d'une valeur acquisitive de 500.000 euros maximum. **Cela signifie concrètement que** sur les premiers 175.000 €, l'acheteur d'un bien immobilier ne doit pas payer de droits d'enregistrement, dont le taux est fixé à 12,5%. Chaque année, environ 7.000 ménages bénéficient de cette mesure qui représente **un avantage allant jusqu'à 21.875 €.**

Dans l'accord du nouveau gouvernement bruxellois, il est par ailleurs prévu de supprimer les droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions. Le Ministre bruxellois des Finances, Sven Gatz, est chargé de cette réforme.

En matière de rénovation, quels sont les objectifs et obligations fixés en Région bruxelloise? Des primes et aides seront-elles prévues pour les réaliser?

Rénover les logements bruxellois, c'est bénéfique pour le climat, c'est bénéfique pour le pouvoir d'achat avec la réduction des factures d'énergies et c'est bénéfique pour la création d'emplois peu délocalisables.

Afin d'accélérer la rénovation du bâti bruxellois, diverses mesures sont mises en œuvre par le gouvernement. Par exemple, la Région aide les propriétaires-bailleurs à investir dans la rénovation de leur bien en leur donnant accès à des primes avantageuses quand le logement est confié à une AIS pour une durée minimale de 9 ans:

 La prime à la rénovation de l'habitat s'applique uniquement aux habitations âgées de plus de 30 ans. Elle concerne les travaux liés au bâtiment,





à la structure et aux aménagements intérieurs afin de remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité, de confort ou d'espace.

- La prime à l'embellissement des façades peut aussi être octroyée à un taux maximum.
- La prime énergie la plus avantageuse est octroyée pour améliorer la performance énergétique du logement.

Le gouvernement compte également développer ce qu'on appelle le **droit de gestion publique**, une possibilité légale donnée aux pouvoirs publics de rénover un bien privé quand le propriétaire - malgré des demandes répétées des autorités - laisse son bien dans un état insalubre ou inoccupé.

Proposer aux propriétaires de rénover et prendre en gestion leur logement vide et/ou insalubre permet donc de lutter contre les chancres

en se substituant aux propriétaires négligents ou en difficulté.

Les autorités récupèrent ensuite le coût des travaux de rénovation qu'elles ont investi en percevant les loyers générés par le bien rénové.

Le Fonds du Logement propose également des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt avantageux pour permettre aux Bruxellois qui entrent dans les critères d'attribution de faire des travaux économiseurs d'énergie dans leur logement.

Enfin, les autorités publiques doivent être exemplaires en matière de rénovation. Pour les logements publics, cela passe par des programmes de rénovations ambitieux, rien qu'en 2020, 118 millions d'euros seront investis pour la rénovation des logements sociaux.

En cas de location d'un bien en Région flamande, une attestation de conformité peut voire doit (en fonction de la commune) être délivrée par le bailleur au locataire. Cette attestation reprend notamment des informations relatives à la sécurité et la santé (mérule, amiante, ...). Est-ce qu'une telle attestation est ou va être prévue en Région bruxelloise?

Oui, et cela représente une plus-value pour les propriétaires: cette attestation fournira un gage officiel de qualité qui permettra au locataire de contracter son bail en toute sécurité.

Le gouvernement établira les modalités d'une certification permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement.

Il s'agit d'offrir aux bailleurs un outil qui valorise leur bien sur le marché et leur permet d'identifier les points à améliorer dans leur logement. Un lien sera fait avec la politique de conventionnement que le gouvernement souhaite mettre en place afin d'encourager les bailleurs privés à pratiquer des loyers raisonnables.

En ce qui concerne les agents immobiliers, comment espérez-vous les impliquer dans votre politique ou quels conseils avez-vous à leur donner?

Je voudrais dire aux agents immobiliers qu'ils ont un rôle sociétal à jouer afin d'être nos partenaires dans la lutte contre les discriminations que subissent encore trop souvent de nombreux concitoyens. Les agents immobiliers ont aussi la responsabilité de défendre l'égalité de l'accès au marché du logement pour tous les Bruxellois. S'ils se sentent insuffisamment armés

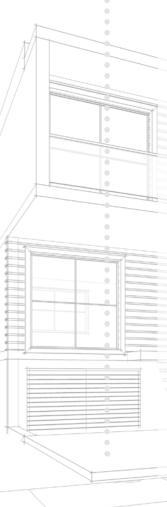
Les agents immobiliers ont un rôle sociétal à jouer afin d'être les partenaires du gouvernement bruxellois dans la lutte contre les discriminations. Ils ont aussi la responsabilité de défendre l'égalité de l'accès au marché du logement pour tous les Bruxellois."

pour faire face aux demandes illégales de discriminer formulées par certains bailleurs ou s'ils veulent être mieux formés pour répondre aux préjugés et aux peurs qu'ils rencontrent dans leur travail quotidien, je veux leur dire que ma porte est ouverte et que je suis disponible pour travailler avec eux à l'élaboration

d'outils qui permettent de les accompagner sur le terrain.

Des collaborations utiles peuvent également être développées entre agents immobiliers et les AIS. Je suppose que vous devez souvent vous occuper de maisons en mauvais état qui nécessitent des travaux de rénovation. Comme je l'ai mentionné précédemment, les propriétaires bénéficient de divers avantages via une AIS, tels qu'une prime à la rénovation et des primes à l'énergie majorées. Dans les cas où il est évident que le propriétaire n'est pas en mesure de remettre son logement en bon état par ses propres moyens, il me semble souhaitable de l'orienter vers une AIS qui propose ces aides à la rénovation.

Un autre dossier pour lequel je vois des possibilités de coopération est l'affinement et la communication plus large de la grille de référence des loyers. Dans un marché libre, il est important que les locataires et les propriétaires disposent d'informations fiables sur le niveau des loyers. Ceci afin d'atteindre un juste équilibre entre l'offre et la demande. Outre votre connaissance du terrain, le site web https://loyers.brussels/ est également un outil important à cet égard. J'élargirai progressivement son application et dans ce cadre, j'espère pouvoir compter sur leur coopération.





FLANDRE

Le "woonbonus" a été supprimé en raison de son effet d'augmentation des prix. Depuis le 1er janvier, les droits d'enregistrement ont baissé de 7 à 6%. Il s'agit principalement d'une opération d'épargne pour le gouvernement, vu que l'avantage financier pour l'acheteur augmente en même temps que la valeur de la maison.

La suppression du "woonbonus" fut une décision difficile et je comprends la déception des personnes qui avaient compté sur cette mesure, mais il y avait suffisamment d'arguments démontrant qu'il s'agissait de la bonne mesure politique à prendre. Les réactions ont d'ailleurs été positives dans plusieurs milieux, et pas seulement académiques. L'un de ces arguments concernait l'effet d'augmentation des prix. Je n'ai pas dit qu'à présent les prix allaient baisser, mais nous avons supprimé un élément qui les faisait monter. Les acheteurs d'une maison plus chère peuvent bénéficier d'un plus grand avantage, mais ils paient également plus de droits d'enregistrement par rapport à une habitation moins chère. En outre, nous espérons que cette mesure permettra d'accroître la mobilité des travailleurs. A ce propos, nous conserverons la réduction des droits d'enregistrement pour les logements allant jusqu'à 200 000 euros ou 220 000 euros dans les villes principales et la périphérie flamande.

Afin d'améliorer la qualité du logement, le bailleur est tenu d'installer du double vitrage et assurer l'isolation de la toiture. Cela implique des coûts. En revanche, il n'est pas indiqué dans la déclaration de politique générale s'il est prévu d'étendre la prime de rénovation flamande à tous les propriétaires (prime à laquelle les bailleurs n'ont droit actuellement que s'ils louent par l'intermédiaire d'une AIS, Ndlr.).
Comment garantir aux propriétaires des

rendements suffisants pour que cette offre reste sur le marché?

Intervenir sur le marché de la location privée est quelque chose de dangereux. Il doit y avoir un bon équilibre entre le locataire et le bailleur. Si, par exemple, nous fixons un loyer maximum, nous risquons de déséquilibrer la balance vis-à-vis du bailleur. Nous ne voulons certainement pas les décourager de mettre leur logement à la location sur le marché, car une baisse de l'offre provoquerait une nouvelle hausse des prix. D'ici 2050, il devrait y avoir 400 000 logements supplémentaires. Nous devons donc encourager tous ceux qui souhaitent louer leur propriété. C'est pourquoi il est important que le montant du loyer reste libre. Mais il est inévitable que le propriétaire doive faire des investissements. En fin de compte, investissement va de pair avec valeur ajoutée.

Le nouveau constructeur est un peu laissé pour compte. Il perd la prime au logement, paie 10 % sur le terrain et 21 % de TVA sur sa construction. Le gouvernement flamand a demandé à ses collègues fédéraux dans son accord de coalition que la TVA de 6% appliquée à la démolition et à la reconstruction dans un certain nombre de villes et communes flamandes soit généralisée à l'ensemble du territoire. Jan Jambon a même suggéré 6 % pour tous les nouveaux bâtiments. Pensez-vous que cela soit possible?

La question est de savoir si l'Europe le permettra, mais nous disons "oui" de tout cœur. Ce règlement a été convenu au niveau européen et souligne qu'un certain objectif social doit être atteint par le biais d'une TVA réduite. Je doute dès lors que l'Europe accepte cette proposition pour tous les nouveaux bâtiments, mais c'est mon interprétation. En ce qui concerne la démolition et la rénovation, il s'agit bien entendu d'une autre histoire, car les motivations sont d'ordre climatique avant tout. Il est souvent plus judicieux de démolir et de placer une nouvelle maison par-dessus que de simplement rénover.

La déclaration de politique générale mentionne une liste de locataires, de bailleurs et d'agents immobiliers malhonnêtes. En quoi consiste-t-elle et où en est-on?

L'objectif est d'inclure, dans la liste dynamique des locataires, des propriétaires et des agents immobiliers, les récidivistes qui manquent à leurs obligations de manière répétée. Et quiconque remplit à nouveau ses obligations, devrait également pouvoir en être retiré. Nous ne pouvons continuer que si tous ces éléments sont possibles et que nous ne manquons pas au respect de la vie privée"

Nous allons d'abord examiner cette question de manière approfondie. Nous souhaitons donner aux locataires et aux bailleurs un outil leur permettant de mieux connaître l'autre partie contractante. Il ne s'agit pas du bailleur qui a eu un arriéré de loyer ponctuel ou du bailleur qui a connu un conflit avec son locataire. Cette liste concerne les récidivistes, c'est-à-dire les parties avant des intentions malveillantes qui manquent à leurs obligations de manière répétée. En outre, il s'agit d'une liste dynamique et non d'une liste noire, comme on l'appelle parfois à tort. Ce n'est pas parce que vous y figurez que vous allez y rester. Une personne qui remplit à nouveau ses obligations doit pouvoir être supprimée de cette liste. Nous ne pouvons développer ce projet que si tous ces éléments sont possibles et que nous ne manquons pas au respect de la vie privée. Nous mènerons cette enquête au cours de la seconde moitié de notre législature. Si nous parvenons à cette étape, la consultation des partenaires concernés sera bien entendu organisée. Les agents immobiliers agissant pour le compte du bailleur pourraient se retrouver sur la liste s'ils manquent systématiquement à leurs responsabilités dans leur rôle d'intermédiaire. Mais nous allons nous concentrer principalement sur le locataire et le bailleur.

Par manque de place, nous n'avons malheureusement pas pu publier les différentes positions adoptées par les trois ministres en matière de logements sociaux et des primes éventuelles pouvant favoriser la mise sur le marché locatif de logements décents à des prix raisonnables. Nous y reviendrons dans nos publications IPI-Mail dans les prochaines semaines.

L'INSOLVABILITÉ



Raphaël Gevers

DES TITULAIRES DE PROFESSION LIBERALE

PRÉAMBULE ET INTÉRÊT DE L'EXPOSÉ

agents immobiliers font partie de la grande famille des titulaires de profession libérale.

Une loi récente en matière d'insolvabilité étend le champ d'application de celle-ci aux titulaires de profession libérale... et donc aux agents immobiliers

Concrètement, depuis le 1^{er} mai 2018, tous les agents immobiliers (en personne physique ou en société) peuvent:

- faire l'objet d'une détection et d'une convocation par la chambre des entreprises en difficulté,
- solliciter la protection de la procédure de réorganisation judiciaire (en abrégé PRJ): il s'agit là d'une avancée importante pour les agents immobiliers qui traversent des difficultés financières (baisse du chiffre

- d'affaires, maladie, burn out, arrivée d'un concurrent, etc.),
- être déclarés en faillite (nous verrons cidessous qu'il est possible, en cas de faillite, de ne plus être inquiété par les dettes du passé et de redémarrer une nouvelle activité).

Le but du présent exposé est d'examiner les conséquences de ce changement pour les agents immobiliers. Ces conséquences peuvent être - à priori - négatives avec le spectre de la faillite qui plane désormais sur eux mais également - et peut-être surtout - positives avec la protection de la réorganisation judiciaire en cas de difficultés financières et le mécanisme de l'effacement des dettes.

LA CHAMBRE DES ENTREPRISES EN DIFFICULTÉ

tribunal de l'entreprise (qui s'appelait précédemment le tribunal de commerce) abrite en son sein une chambre des entreprises en difficulté dont la mission est de prendre connaissance des "clignotants", c'est-à-dire des indicateurs de difficultés de toutes les entreprises (dont les agents immobiliers), et de suivre la situation de celles-ci

La chambre des entreprises en difficulté est l'équivalent d'une boîte aux lettres qui recueille et traite les clignotants.

Certains clignotants doivent obligatoirement être envoyés à la chambre des entreprises en difficulté.

Il s'agit:

 des retards de paiement d'un trimestre de cotisation TVA, ONSS et Précompte professionnel (pour les agents immobiliers qui emploient des travailleurs salariés) ou lnasti (les cotisations d'indépendants),

- des jugements de condamnation par défaut (c'est-à-dire si un agent immobilier est assigné en paiement devant un tribunal et ne comparaît pas à l'audience) et des jugements contradictoires non contestés (lorsque l'un agent immobilier est assigné en paiement et comparaît à l'audience, au cours de laquelle il reconnaît être redevable du montant réclamé),
- des jugements prononçant la rupture d'un bail commercial par le juge de paix.

D'autres clignotants peuvent également être examinés par la chambre des entreprises en difficulté, surtout si l'agent immobilier exerce son activité en société:

- les indications négatives dans les comptes annuels (un compte courant débiteur important, des pertes reportées, un capital social non libéré intégralement),
- le retard de dépôt du bilan à la Banque Nationale de Belgique,

- la non-tenue de l'assemblée générale annuelle.
- des plaintes (de travailleurs, tiers, etc.),
- · des avis de saisie.

Lorsque la chambre des entreprises en difficultés recueille des clignotants concernant un agent immobilier, elle va examiner ceux-ci et:

- soit classer sans suite le dossier (lorsque le clignotant n'est pas grave),
- soit remettre l'examen du dossier à une date ultérieure,
- soit convoquer l'agent immobilier à venir s'expliquer et se justifier devant le juge, ce qui pourra aboutir à:
 - un classement sans suite,
 - une remise de l'examen du dossier à une date ultérieure,
 - la transmission du dossier au Procureur du Roi pour citation en faillite

Si un agent immobilier oublie ou refuse de comparaître à la convocation de la chambre des entreprises en difficulté, le juge-enquêteur peut décider d'effectuer une descente dans les bureaux où l'agent immobilier exerce son activité. Dans ce cas, la chambre des entreprises en difficulté doit en avertir l'IPI, qui pourra demander à un de ses membres d'être présent afin de veiller au respect du devoir de discrétion et des règles déontologiques.

Que doit faire l'agent immobilier qui est convoqué par la chambre des entreprises en difficulté?

Il doit aller préalablement consulter le dossier au greffe pour préparer l'entrevue avec le juge. Seul l'agent immobilier (ou son avocat ou son expert-comptable, porteur d'une procuration) pourra avoir accès à son dossier, qui est par nature confidentiel (aucun de ses concurrents ne peut consulter le dossier). Il doit ensuite se présenter à la convocation (avec son avocat ou son expert-comptable). Cette entrevue a lieu à huis-clos dans le bureau du juge-enquêteur (il ne s'agit donc pas d'une audience publique).

LA PROCÉDURE DE RÉORGANISATION JUDICIAIRE (EN ABRÉGÉ PRJ)

PRJ est une procédure destinée à protéger un agent immobilier qui traverse des difficultés importantes de paiement (lorsque les fournisseurs classiques, l'ONSS, la TVA, le Précompte professionnel, les Contributions, etc. deviennent impatients et agressifs car impayés).

Si l'agent immobilier sollicite et obtient le bénéfice de la PRJ, il sera placé dans une bulle de protection pendant une période de 6 mois maximum, durant laquelle ses créanciers ne pourront pas exiger le paiement des factures du passé ni effectuer de saisie.

Pour obtenir la PRJ de la part du tribunal, il convient de déposer une requête, accompagnée d'une dizaine d'annexes juridiques et comptables (il faut donc veiller à ce que la comptabilité soit à jour, ce qui implique que le comptable soit payé). Les frais de dépôt de la requête en PRJ s'élèvent actuellement à 295 EUR, auxquels s'ajouteront ceux de l'avocat et du comptable.

Il existe trois types de PRJ mais la plus fréquente est la PRJ par accord collectif.

La PRJ par accord collectif consiste à négocier un plan de paiement avec tous ses créanciers. Les propositions qui seront contenues dans ce plan consisteront en des délais de paiement (5 ans ou 2 ans maximum pour payer les dettes du passé en fonction des catégories de créanciers) et/ou des abattements de créance (il est possible de demander aux créanciers d'abandonner une partie de leur créance mais ils doivent recevoir 20 % minimum).

Ces propositions de paiement sont ensuite soumises aux créanciers lors d'une audience de vote: elles sont acceptées si elles recueillent le vote positif de la double majorité des créanciers (exemple: s'il y a 20 créanciers qui représentent un volume total de 200.000 EUR, il faut recueillir le vote positif de 11 créanciers représentant 100.001 EUR). Si la double majorité est atteinte lors du vote, les propositions de paiement s'imposent à tous, même ceux qui ont voté négativement ou qui étaient absents lors du vote.

La PRJ par accord collectif est un outil très efficace pour surmonter les difficultés à condition d'être demandée suffisamment à temps, c'est-à-dire lorsque ces difficultés ne sont pas encore trop graves.

Précisons que durant la période de PRJ l'agent immobilier reste le "patron" de son activité et de son agence.

Signalons également que l'IPI est informé par le greffe du tribunal de toute procédure de PRJ qui est demandée par un agent immobilier.

. . .



LA FAILLITE

uand une entreprise - et donc également un agent immobilier (exerçant en personne physique ou en société) - se trouve-t-il dans une situation de faillite?

On considère que les conditions de la faillite sont réunies lorsque:

- l'agent immobilier est en cessation de paiement, c'est-à-dire lorsqu'il ne parvient plus à faire face aux dettes échues avec les moyens financiers disponibles à court terme,
- et que l'agent immobilier est en ébranlement de crédit, c'est-à-dire lorsque:
 - il n'obtient plus de prêt de la part des banques ou d'autres personnes,
 - il n'obtient plus de crédit ni de délai de paiement de la part des fournisseurs,
 - il n'a plus l'envie ni les moyens d'injecter lui-même des fonds dans ses activités.

La loi prévoit que le délai pour faire aveu de faillite est de un mois à partir du moment où ces 2 conditions sont réunies (il est important d'y être attentif car la responsabilité peut être engagée si l'activité déficitaire est poursuivie sans espoir de redressement).

Si le tribunal prononce la faillite d'un agent immobilier, il désignera dans son jugement:

- un curateur, dont la mission est de vendre le mieux possible les actifs afin de payer un maximum de créanciers (en respectant l'ordre et les privilèges de ceux-ci),
- un co-curateur, qui est également un agent immobilier agréé par l'IPI et dont la mission principale est de garantir le respect du devoir de discrétion et de la déontologie.

Si la faillite est prononcée, l'agent immobilier qui exerce en personne physique est dessaisi de la gestion de tous ses biens. C'est désormais le curateur qui s'en occupe.

Si l'agent immobilier exerce en société, il perdra tout pouvoir de gestion de celle-ci et ne pourra plus prendre de décisions.

Dès le prononcé de la faillite, l'agent immobilier peut:

- démarrer de nouvelles activités comme indépendant ou comme salarié (à condition de ne pas avoir fait l'objet d'une mesure disciplinaire l'empêchant d'exercer la profession),
- recréer une nouvelle société dont il peut être gérant ou administrateur,
- ouvrir un nouveau compte bancaire.

La nouvelle loi sur l'insolvabilité favorise l'octroi d'une seconde chance et encourage un nouveau départ car les revenus liés à une nouvelle activité ne peuvent pas être saisis pour payer les créanciers du passé. Il en est de même pour les héritages et les donations qui seraient recueillis après la faillite.

Il est utile de préciser également qu'une loi du 25 avril 2007 permet de rendre insaisis-sable l'habitation principale de l'indépendant moyennant une déclaration chez le notaire (si la superficie professionnelle de l'immeuble couvre moins de 30%, tout l'immeuble est considéré comme insaisissable).

Enfin, il convient d'attirer l'attention de tous sur l'existence d'une aide spécialement destinée à l'indépendant qui cesse ses activités suite à une faillite: il s'agit du droit intitulé "droit passerelle", qui permet de bénéficier d'une indemnité financière de 1.266,37 EUR à 1.582,46 EUR par mois pendant 12 mois maximum et du maintien de la couverture assurance maladie-invalidité pendant 12 mois sans paiement de cotisations. Pour pouvoir en bénéficier, cette demande de droit passerelle doit obligatoirement être demandée par courrier recommandé à votre caisse d'assurances sociales avant la fin du 2ème trimestre qui suit celui de la faillite (attention au délai!).

Lorsque le curateur n'est pas en mesure de payer tous les créanciers, ce qui sera presque toujours le cas, est-il possible de se protéger?

Oui, l'agent immobilier qui a exercé son activité en personne physique et qui est déclaré en faillite peut demander au tribunal de bénéficier de l'effacement.

L'effacement a pour effet de libérer celui qui a été déclaré en faillite du solde de ses dettes. La conséquence est que le nouveau patrimoine qu'il pourra reconstruire ne pourra jamais être saisi par ses anciens créanciers.

Cet effacement doit obligatoirement être demandé dans les 3 mois du jugement de faillite. Il sera accordé presque automatiquement sauf si le curateur, le Ministère Public ou tout tiers intéressé démontre que l'agent immobilier a commis des fautes graves et caractérisées ayant contribué à la faillite.

En conclusion, l'agent immobilier qui connaît malheureusement l'expérience de la faillite est autorisé à recommencer directement une nouvelle activité similaire et à solliciter du tribunal de ne plus être inquiété par les dettes du passé lorsqu'il a exercé en personne physique.

Il est donc préférable, en cas de difficultés financières insurmontables et sans espoir de redressement, de procéder à l'aveu de sa faillite, de manière à ne pas engager sa responsabilité et à rebondir dans les meilleures conditions.

Raphaël Gevers, avocat associé DALDEWOLF



UNE COMMISSION À 0%

VRAIMENT?

Des panneaux annonçant aux consommateurs une commission à 0% fleurissent le long des routes wallonnes depuis quelques mois.

Très alléchantes, ces publicités laissent croire au consommateur qu'il n'aura rien à payer.

Contrôlé à ce sujet, il arrive que l'agent immobilier s'estime en droit puisqu'il réclame ses honoraires à l'acquéreur et non au vendeur.

Mais comme il y a un consommateur qui paie finalement une commission, il s'agit d'une publicité mensongère.

L'imposition de barèmes est contraire au droit de la concurrence. Chaque agent immobilier est donc libre de déterminer sa commission mais "les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession" (article 26 du Code de déontologie).

Une commission à 0% ne peut être rentable. Cela s'assimilerait à de la vente à perte, prohibée par le Code de droit économique (Livre VI, articles VI.116 et VI.117).

L'assesseur juridique de la Chambre exécutive a récemment renvoyé plusieurs agents immobiliers pour avoir prétendu travailler à du "0% de commission" et la Chambre exécutive les a sanctionnés d'une peine de suspension effective (décisions DD1716 et DD1718 du 26/11/2019).

Car, dans les faits, elle n'est pas de 0 % et la Chambre exécutive a constaté que le consommateur est induit en erreur sur le mode de calcul et de paiement des honoraires (art. 8 du Code de déontologie). Dans la décision DD1718, l'assesseur reprochait à l'agent immobilier que «cette publicité mensongère sert à appâter des propriétaires afin de conclure un contrat de courtage avec eux en utilisant des manœuvres dolosives et constitue une attitude déloyale de nature à nuire à vos confrères". La Chambre exécutive a déclaré le grief établi.

Outre les articles 8 et 26 évoqués supra, le Code de déontologie contient d'autres articles en lien avec les honoraires:

- L'agent immobilier ne peut, sauf conventions particulières entre toutes les parties, percevoir de commissions que de son commettant (art. 27)
- L'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis. (art.28)
- L'agent immobilier intermédiaire ne peut stipuler de mode de détermination de ses honoraires qui crée une situation de conflit entre ses intérêts et ceux de son commettant, notamment en stipulant des honoraires correspondant au surplus entre le montant initialement convenu avec son commettant et celui effectivement obtenu de la transaction faisant l'objet de sa mission. (art. 65).

Autre grief récurrent en lien avec le mode de détermination des honoraires: ceux-ci doivent être indiqués TVA comprise, même si le taux de l'agence est de 1%.

Dans une décision du 09/01/2018 à propos d'une publicité à 1% de commission, la Chambre exécutive a rappelé les principes en la matière:

DD1499

1 • Il est d'abord reproché à l'appelé d'utiliser un mode de publicité trompeur et manquant de transparence en ce qu'il prétend n'appliquer à titre de commission et frais qu'un taux de 1% HTVA sans toutefois préciser qu'un forfait minimum de 2.500,00€ hors TVA sera appliqué;

(...)

A l'audience, l'appelé a soutenu qu'il ne s'agissait pas d'une publicité trompeuse dès lors que toutes les précisions utiles étaient reprises sur son site, moyen que la Chambre exécutive ne peut faire sien puisque ce procédé induit bien en erreur le consommateur dès la première approche, et ce par manque de transparence, ce qui ne peut être autorisé, la profession d'agent immobilier ne pouvant être comparée à celle de marchand d'objets communs ou ordinaires, mais celle qui participe au transfert d'un bien généralement unique et d'une valeur importante pouvant constituer les économies d'une vie et que le législateur a entendu organiser selon des règles légales et déontologiques propres dans le but notamment de protéger au mieux le consommateur;

De surcroît, même si son site indique le montant minimum de la commission lui revenant, soit 2.500,00€, le manque de transparence est encore bien présent à ce stade par le fait que le forfait minimum n'est pas explicité suffisamment clairement que pour permettre au consommateur de comprendre ou de savoir dans quelle(s) condition(s) ce forfait minimum s'applique, c.-à-d. en réalité lorsque le bien est vendu pour un montant inférieur ou égal à 250.000,00€;

Il est ensuite fait grief à l'appelé de ne pas avoir indiqué dans le même slogan publicitaire et ensuite en certains endroits de son site que la commission / forfait étaient à majorer de la TVA, ce qui est non seulement établi et, outre contra legem, également à nouveau trompeur."

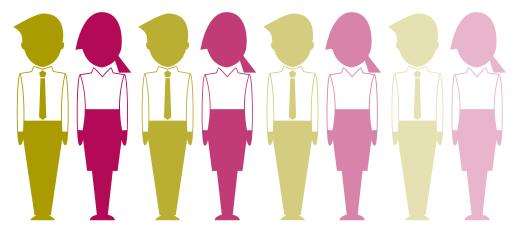


NOUVEAUX TITULAIRES DU DERNIER TRIMESTRE 2019

Lors des audiences administratives des 1^{er} octobre, 13 novembre, 03 et 17 décembre 2019, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 44 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

Ariza Carmona	Rosalinda
Bayoudh	Youcef
Berkovic	Laurent
Brossé	Jonathan
Cahierre	Thierry
Charlier	Caroline
Collette	Audric
Costa do Norte	Joana
de Haulleville	Nil
de Theux de Meylandt et Montjardin	Hubert
Delvallée	Maryline
Dhynes	Jean-Edouard
Dubois	Nathalie
Ducarme	Laurent
Dumont	Alice
Flion	Christine
Forthomme	Carine
Gross	Kathleen
Harlaux	Joëlle
Ignatkova	Irina
Jacobs	Sébastien
300003	Sebastien

Madryga	Stéphane
Magalhaes Vilela	Christophe
Malengreaux	Iris
Morlighem	Jenifer
Naissi	Jamal
Orassi	Liliana
Ozek	Fevzi
Paredes Castro	Ramon
Petralito	Giuseppe
Pons	Benjamin
Poppinghuys	Hugues
Scheers	Arthur
Schippers	Marick
Ternoey	Michaël
Thauvin	Yves
Thumelaire	Corinne
Van Hove	Marie
Van Ingelgem	Arnaud
Vandeputte	Camille
Vanhelst	Véronique
Weiser	Gregory
Zioui	Michaël









LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de maître **Carole De Ruyt** répond au **070 211 211** (tarif maximal de 0,30€ / minute) tous les jours ouvrables de 10 à 12 h et de 13 à 18 h aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.

1. Copropriété: les sanctions relatives au retard dans le paiement des charges doivent-elles être reprises dans le règlement de copropriété?

Depuis le 1^{er} janvier 2019, c'est en effet obligatoire si la copropriété veut pouvoir les infliger au copropriétaire défaillant

Toutefois, si ces indemnités sont exigibles avant le 1^{er} janvier 2019, il faut, mais il suffit que cette sanction figure dans une décision d'assemblée générale.

Il faudra donc vérifier au cas par cas si les indemnités réclamées étaient dues avant le 1er janvier 2019 ou non pour qu'elles puissent être réclamées sur base d'une décision d'AG (sans qu'il ne soit formellement exigé que cette sanction ait été reprise dans le règlement de copropriété) ou non.

3. Bail d'habitation : que faire si l'on ne retrouve pas de copie du bail écrit?

Les deux parties peuvent demander à l'administration de l'enregistrement si une copie a été enregistrée. A défaut, le bail sera considéré comme un bail verbal de 9 ans, chacune des parties pouvant toutefois demander à l'autre de mettre les conditions du bail par écrit et, à défaut de collaboration, demander au juge de faire le nécessaire.

2. Bail commercial: quelles sont les formalités à observer pour céder son bail commercial?

L'article 10 de la loi sur le bail commercial impose au preneur qui souhaite céder son bail, de transmettre son projet de cession de bail au bailleur. Ce dernier a un mois pour s'y opposer. Passé ce délai, il ne peut plus s'opposer à ladite cession. Il ne peut en toute hypothèse s'opposer à la cession que pour de justes motifs dont notamment, dit la loi, le fait que le bail ait été signé ou ait été renouvelé depuis moins de deux ans.

4. Vente: peut-on accepter une offre au-dessus du prix de mise en vente?

La jurisprudence refuse en général de considérer une annonce immobilière comme une offre de vente, même si l'annonce mentionne un prix et un descriptif du bien

Ceci implique que l'agent qui publie une annonce doit simplement recueillir des offres d'achat et les transmettre à son commettant, ce dernier reste toutefois libre d'accepter ou non l'offre transmise.

Ceci implique également qu'il ne suffit pas pour un candidat acquéreur de faire une offre au prix sans condition pour que la vente soit faite, même si chaque cas est particulier.





Les membres de l'IPI nous posent régulièrement des questions relatives au Fonds Social 323. L'IPI a donc souhaité, au sein de cette rubrique, laisser la parole à M. Steve Dricot du fonds pour qu'il nous donne de plus amples informations concernant la création, l'organisation ainsi que les objectifs du Fonds Social. Cet article permettra également de préciser à qui s'adresse le Fonds Social 323.

Le Fonds Social et de garantie du secteur immobilier, plus communément appelé Fonds Social 323 ou encore FS 323, a été instauré en janvier 2000 et s'adressait au départ uniquement aux concierges actifs dans les immeubles d'appartements. Le fonds s'est ensuite rapidement élargi à toute personne qui travaillait dans des associations de copropriétaires, puis au personnel des syndics et les travailleurs domestiques. En 2008, le fonds s'est à nouveau étendu, cette fois au bénéfice du personnel des agences immobilières.

Les objectifs du Fonds Social sont multiples mais le plus important d'entre eux concerne très certainement le financement et l'organisation de la formation professionnelle des travailleurs— et par extension la formation des employeurs, en ce compris donc les agents immobiliers qui travaillent avec des employés ou des stagiaires IFAPME/EFP sous contrat de travail au sein de la CP 323.

Les deux parties profitent de cet avantage. En effet, les employeurs sont intéressés car leurs employés peuvent se former gratuitement et donc offrir un meilleur service au client de l'agence ou à un copropriétaire. Mais les partenaires sociaux ont également prévu que les employeurs peuvent, sous certaines conditions, suivre gratuitement les formations organisées pour les travailleurs: les employeurs doivent être enregistrés auprès du Fonds Social, doivent logiquement avoir du personnel et un de leurs travailleurs doit avoir suivi au moins une des formations proposées par le fonds au cours du même trimestre. L'employeur a ainsi accès aux formations FS 323 de son choix au cours de ce trimestre.

Le fonds propose annuellement plus de 60 thèmes de formation pour un total de plus de 1200 séances de formation à travers toute la Belgique. La grande majorité des formations organisées sont d'ailleurs agréées par l'IPI dans le cadre de la formation permanente obligatoire.

Comme les formations sont toujours organisées pendant les heures de bureau (jamais le soir ou le week-end), les partenaires sociaux ont décidé d'octroyer **une compensation financière** pour inciter l'employeur à envoyer son personnel en formation en vue de compenser l'absence au bureau. L'employeur va donc toucher 15€ par heure de formation suivie par le salarié plus un forfait de 15€ pour le déplacement. L'employeur touchera donc 60€ pour une demi-journée de formation et 105€ pour une journée complète.

Pour des raisons administratives et logistiques évidentes, l'employeur ne touche pas cette compensation immédiatement. Un décompte est effectué une fois par an et envoyé à l'employeur pour qu'il marque son accord sur le montant calculé. Comme tout se fait automatiquement, l'employeur ne doit donc pas personnellement tenir à jour une liste des différentes participations de ses salariés. Il est important de signaler que le décompte est établi sur la base de la feuille de présences. Il est donc impératif qu'elle soit signée par le participant.

Mais les employeurs du secteur (et donc les agents immobiliers) peuvent faire appel au FS 323 pour bénéficier d'autres services importants. Le fonds a ainsi développé un volet ressources humaines et créé des cartes de compétences qui aident l'employeur à recruter des futurs collaborateurs (descriptif de fonction, rédaction d'annonces, entretien d'embauche) mais aussi à évaluer son personnel. Il suffit de prendre contact avec un conseiller sectoriel qui se rendra à l'agence de l'employeur afin d'expliquer leur fonctionnement.

Lorsque des personnes de plus de 45 ans sont licenciées, l'employeur est tenu de mettre en place un reclassement professionnel. Il est à noter qu'un **reclassement professionnel individuel** peut être entièrement pris en charge par le FS 323 tant financièrement qu'au niveau organisationnel (l'économie pour l'agent immobilier notamment s'élève à environ 3 à 4.000€).

Enfin, le fonds se charge en outre du financement, de l'octroi et du versement d'avantages sociaux, tels que la prime de fin d'année des ouvriers, la prime syndicale, la prépension et le $2^{\rm ème}$ pilier de pension.

Dernier point important pour les agents immobiliers employeurs. Une nouvelle classification de fonctions décidée par la CP 323 est entrée en vigueur au 1er janvier 2020. Cette mesure concerne également les agents immobiliers, car chaque employeur qui a des salariés dans son entreprise devait transmettre pour cette date à son secrétariat social un document reprenant la classification de chaque membre de son personnel dans une des 22 catégories prévues en fonction des activités réellement prestées. Si cela n'a pas encore été fait, il n'est jamais trop tard pour communiquer ces informations au plus vite à son secrétariat social.

N'hésitez pas à prendre contact avec nous pour tout renseignement complémentaire via info@fs323.be.