

2017-2

IPI NEWS

avril - mai - juin 2017 • 20^e année • Bureau de dépôt Bru X • P705210



Dossier

1 AN D'ASSURANCE COLLECTIVE



GUIDELINES
POUR MISSIONS
DE COURTAGE



PROJET DE LOI
SUR LA PROFESSION



SOMMAIRE

3

Édito

Une professionnalisation aiguisée

4 → 6

Actualités

Syndics et BCE, exonération 1^{er} travailleur, CoDT, CoBAT, données personnelles des agents immobiliers, protection des données clients, futur bail à loyer bruxellois.



7 → 9

Dossier

Police d'assurance collective

10

Guidelines

Inspection économique

11

Vers une réforme de la loi

12 → 13

Dépistage

Chiffres et conseils



14 ? Questions immobilières

15

Nouveaux titulaires

16

L'invité

Damien Van Ermen



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!



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

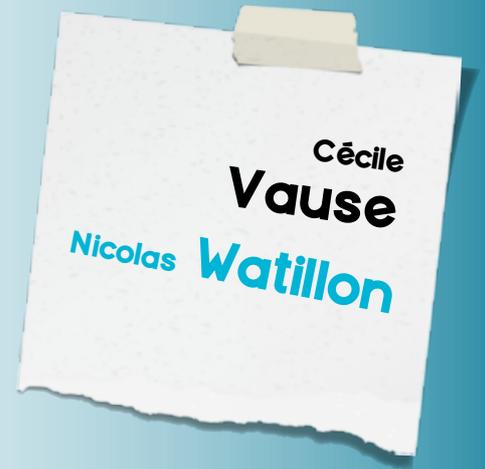
CONCEPT & RÉALISATION
Claire Gilissen,
Frank Damen,
Dorien Stevens,
Steven Lee

EDITEUR RESPONSABLE
Nicolas Watillon

**ONT COLLABORÉ
À CE NUMÉRO**
Olivier Aoust
Thomas Blairon
Vivian Hertz
Danielle Verees
et Damien Van Ermen

LAYOUT
Graphic Plugin

IMPRIMERIE
Nevelland



PROFESSIONNALISATION AIGUISÉE

Tous les efforts réalisés durant ces derniers mois pour professionnaliser encore plus le secteur se matérialiseront bientôt. La réforme de la loi sur les agents immobiliers se concrétise au sein du cabinet Borsus, en bonne collaboration avec l'IPI. Dès la publication de cette loi prévue pour la fin de cette année ou le début de l'année prochaine, notre nouveau Code de déontologie devrait voir le jour.

Ce trimestre a également porté les fruits de **nos échanges avec le cabinet Peeters au sujet des contrôles effectués en 2016 par l'Inspection économique. Nous avons reçu l'interprétation du SPF Economie quant à l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats.** Ce document, présenté sous forme de lignes de conduite, tient compte de la plupart de nos remarques et demandes. Néanmoins, même si le document présente encore quelques faiblesses, il a le mérite de clarifier beaucoup de choses et de servir de référence pour faire face sans crainte à un éventuel contrôle de l'Inspection économique. Il se trouve sur notre site internet, dans le dossier thématique "Inspection économique".



D'autre part, eu égard aux nombreuses questions qui nous sont posées quant à l'assurance collective, le dossier de votre IPI-News porte sur ce sujet qui vous interpelle. Il y a déjà plus d'un an que l'IPI a contracté cette police pour tous ses membres. Ce dossier vous permet de prendre du recul pour tirer quelques conclusions avec les courtiers Marsh et Concordia qui gèrent notre contrat auprès d'AXA. Nous espérons qu'il vous sera utile pour résumer de manière claire les clauses de votre police d'assurance.

Dans ce numéro également, nous plongeons au cœur du service dépistage de l'IPI, lequel vise à écarter les faux agents immobiliers du marché. Dans son interview, le directeur du service se base sur des cas concrets pour nous rappeler ce qui est légal et ce qui ne l'est pas. En effet, il arrive que certains intervenants dans le secteur de l'immobilier exercent dans l'illégalité par pure méconnaissance de la loi.

Enfin, vous retrouverez dans cette édition, les questions les plus souvent posées au helpdesk juridique, les nouveaux titulaires et nos pages "actualités".

Bonne lecture.



2017-2
IPI NEWS

ACTUALITÉS

VOS DONNÉES PERSONNELLES

Chaque jour, au moins un agent immobilier contacte l'IPI pour annoncer un changement d'adresse, de numéro de téléphone ou d'e-mail.

Nous rappelons, une fois encore, que la mise à jour des données personnelles de nos membres leur incombe. Chacun peut le faire très facilement via son tableau de bord sur www.ipi.be.

Il est important que les données soient à jour pour pouvoir recevoir toutes les communications de l'IPI (lettres du service comptabilité, IPI-Mails ou IPI-News par exemple) et pour que les informations délivrées au public via le moteur de recherche de l'IPI soient correctes.



INSCRIPTIONS DES SYNDICS À LA BCE

Voici le chiffre tant attendu pour la page 4 de l'IPI-News: Au 31 mai 2017, soit deux mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté royal obligeant tous les syndicats à s'inscrire à la Banque-Carrefour des Entreprises, 5.431 syndicats avaient rempli leur obligation.

Pour rappel, le syndic doit s'inscrire au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour auquel sa mission prend cours via le guichet d'entreprises de son choix auquel il communique un certain nombre de données permettant son identification. Si la décision de désignation ou nomination a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de prise de cours de sa mission, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de la décision de désignation ou nomination. Les associations des copropriétaires qui étaient inscrites à la Banque-Carrefour des Entreprises le 1^{er} avril 2017 disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour satisfaire aux obligations fixées dans l'arrêté royal.

Le syndic doit par ailleurs communiquer au guichet d'entreprises toute modification ou radiation des données d'identification. Dans notre pays, la copropriété concerne près de 71.500 immeubles.

MESURES POUR LES INDÉPENDANTS

Le nombre de primo-employeurs (c'est-à-dire d'indépendants qui engagent pour la première fois) ayant bénéficié de l'exonération de cotisations sur le premier travailleur a augmenté de 54% par rapport à l'année précédente.

Pour rappel, tous les employeurs qui engagent un premier travailleur entre le 1^{er} janvier 2016 et la fin 2020 au plus tard bénéficient d'une exonération des cotisations sociales patronales principales à durée illimitée sur ce premier travailleur. Cette disposition est liée au premier emploi et non pas à la personne qui l'exerce. La dispense reste donc acquise même si le travailleur quitte son emploi et est ensuite remplacé. En 2016, 16.393 indépendants ont pu bénéficier de cette mesure.

Par ailleurs, le Conseil des ministres a approuvé l'avant-projet de loi prévoyant une augmentation de la pension minimum pour indépendant. Dès le 1^{er} septembre, les pensions devraient augmenter de 1 à 1,7%.

PROTECTION DES DONNÉES

Dans un an, le **25/05/2018** précisément, une **réglementation européenne fixant les nouvelles obligations en matière de sécurisation des données pour les personnes qui collectent des données personnelles entrera en vigueur.**

Cette réglementation modernisée - dénommée GDPR (General Data Protection Regulation) - concerne aussi les membres de l'IPI.

Un certain nombre d'obligations existent déjà aujourd'hui mais à partir de l'année prochaine elles deviennent plus strictes. Il s'agit notamment du fait que les personnes concernées doivent donner leur consentement explicite pour que l'on détienne leurs données. Les données de mineurs doivent être

encore plus protégées. La nouvelle réglementation introduit par ailleurs de nouvelles obligations pour les entreprises. Par exemple, en cas de fuite, les autorités et tous les clients concernés doivent être prévenus par l'entreprise dans les 72 heures. Le droit des personnes concernées est étendu. Elles peuvent demander d'être effacées de la base de données ou que l'on y apporte des corrections.

Afin de vous aider à être suffisamment armé et à appréhender votre sécurité informatique avec sérieux, **l'IPI vous a proposé fin juin un cycle de formation en ce sens. D'autres sessions seront programmées. Consultez les pages "formation" de www.ipi.be.**

CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le 1^{er} juin 2017, le CoDT est entré en vigueur en Wallonie. Ce nouveau code de développement territorial introduit une toute nouvelle législation en matière d'aménagement du territoire et remplace le CWATUP.

Remaniée à plusieurs reprises, l'ancienne version datait de 1998. La nouvelle simplifie les demandes et accélère le délai de traitement. Conçu comme une boîte à outils, le **CoDT doit permettre à chacun de concrétiser dans les meilleures conditions possibles son projet d'urbanisme sur le terrain.**

Avec ce code, la Wallonie espère se doter de leviers lui permettant de répondre au défi démographique et à la lutte contre l'étalement urbain. En effet, au cabinet du ministre de l'aménagement du territoire, on estime qu'en 2040, la Région comptera 350.000 nouveaux habitants et plus de 240.000 nouveaux ménages. Pas moins de

12.000 nouveaux logements seront nécessaires chaque année d'ici 2020 pour répondre à ce défi démographique. Une brochure reprenant les 10 mesures phares du CoDT est consultable sur le portail wallon de l'aménagement du territoire. Et durant le second semestre de cette année, **l'IPI vous proposera une formation gratuite sur le sujet. Consultez régulièrement les pages "formation" de www.ipi.be pour ne pas la manquer.**



RÉFORME DU COBAT

A Bruxelles, c'est le CoBAT qui institue et régit les grands mécanismes de l'aménagement du territoire. Depuis son adoption par l'arrêté du 9 avril 2004, il a été modifié à plusieurs reprises et, en décembre 2015, le gouvernement bruxellois a approuvé en première lecture son projet de réforme. Il a pour objectif la simplification, la rationalisation et l'efficacité. Il vise notamment à inscrire le schéma directeur dans la liste des outils planologiques, à assouplir le contenu des Plans Particuliers d'Affectation du Sol, et à supprimer les règlements communaux d'urbanisme généraux.

Des délais de rigueur seront mis en place. En cas de dépassement du délai, la demande de permis sera refusée. Pour mener à bien cette mission, le gouvernement bruxellois a prévu l'engagement de 30 nouveaux agents qui viendront renforcer la direction de l'urbanisme. La mise en place de ces délais de rigueur s'accompagnera d'un raccourcissement et d'une réorganisation de la procédure d'instruction des demandes. L'entrée en vigueur de la réforme est toujours prévue pour cette année.

FUTUR BAIL LOCATIF BRUXELLOIS

La Région bruxelloise est la première entité régionale du pays à avoir entamé formellement le processus parlementaire de régionalisation active du bail. Fin mars, le projet d'ordonnance a été approuvé en dernière lecture. Le parcours est bien entamé. Voici les grandes lignes du futur bail qui sera appliqué à Bruxelles, où, pour rappel, 60% des habitants sont locataires.

A la différence de celle encore en vigueur actuellement, la nouvelle réglementation sera valable pour tout contrat de location d'habitation à l'exception de logements touristiques. Tant les locations de résidence principale que celles pour les secondes résidences seront concernées.

Pour lutter contre la discrimination dans le secteur du logement, la future ordonnance ouvrira la porte à des formules de type "bail glissant" et de fonds de garantie locative en faveur du public fragilisé accueilli par les CPAS. Elle fixera la base juridique nécessaire à l'établissement d'une grille indicative des loyers actuellement en préparation au gouvernement bruxellois.

On s'adapte aussi aux nouvelles formes d'habitat comme la colocation et les kots.

Le projet d'ordonnance prévoit l'instauration d'un pacte de colocation entre les occupants assorti d'un contenu minimum (clé de répartition du loyer, ventilation de dégâts locatifs, imputation sur la garantie locative, entretien, réparations, division des charges, inventaire des meubles, prise en charge des assurances, modalités de remplacement d'un colocataire,...).

Les colocataires seront d'office solidairement tenus à l'égard du bailleur. Un colocataire pourra quitter les lieux moyennant deux mois de préavis et sans indemnité, et sera délié de ses obligations s'il a trouvé un remplaçant accepté par le groupe.

Un régime juridique spécifique est prévu pour le logement étudiant en particulier sur la durée du bail (12 mois maximum) renouvelable 1 an aux mêmes conditions de loyer. L'étudiant pourra résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux moyennant une indemnité d'un mois. Les règles seront par ailleurs plus souples en matière de cession de bail et de sous-location, ou encore de résiliation des baux de courte durée. Ces nouveautés cadrent avec le Plan logement étudiant adopté à Bruxelles en 2015 et qui prévoit un label pour les logements étudiants.

La législation proposée clarifie la situation sur les responsabilités des parties. Il est prévu qu'une liste des travaux impérativement à charge de l'une ou l'autre des parties et rédigée en collaboration avec les représentants des bailleurs et des locataires soit disponible en ligne.

Enfin, une grille indicative des loyers sera instaurée. Actualisée chaque année avec les données de l'observatoire des loyers, elle sera consultable par tout le monde.

L'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation est annoncée pour cette année encore.



ASSURANCE COLLECTIVE

"COUVERT OU PAS COUVERT?"

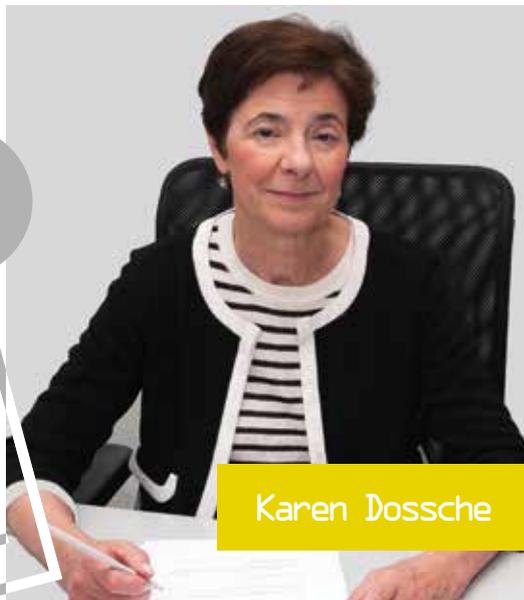
Depuis le 1^{er} janvier 2016, tout agent immobilier inscrit sur le tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires de l'IPI est couvert par la police d'assurance collective en responsabilité civile et en cautionnement souscrite par l'Institut auprès d'AXA. Il en va de même des personnes morales au sein desquelles au moins un agent agréé IPI exerce la profession ou dirige les départements où l'activité est exercée.

Une bonne année s'étant écoulée depuis cette nouvelle situation, et l'IPI recevant encore de nombreuses questions d'agents immobiliers sur le sujet, l'IPI-News a rencontré les courtiers qui gèrent cette assurance, à savoir madame Valérie de Viron, Senior Client Advisor Finpro chez Marsh et madame Karen Dossche, liability manager chez Concordia.

Mesdames, quelles sont les garanties couvertes par la police collective de l'IPI?

Karen

La police collective souscrite par l'IPI couvre les garanties qui, selon la déontologie, doivent obligatoirement être assurées.



Karen Dossche

La police couvre tout d'abord la **RC Exploitation** qui est comparable à la RC familiale mais dans le cadre de l'exercice des activités professionnelles de l'agent immobilier. La RC Exploitation d'un agent immobilier peut ainsi par exemple être mise en cause lorsque l'enseigne de son agence s'envole et endommage une voiture garée dans la rue. La garantie principale pour un agent immobilier est toutefois la **RC Professionnelle**. Cette garantie couvre les conséquences pécuniaires de dommages occasionnés à un tiers suite à une faute professionnelle commise par l'agent immobilier (ou son personnel) dans l'exercice de ses activités professionnelles assurées. Pour vous expliquer, nous pouvons, par exemple, citer le cas d'un agent immobilier qui, à l'occasion d'une vente, affirme qu'un permis d'urbanisme a été octroyé alors que celui-ci a seulement été demandé. Pour un syndic, un exemple de sinistre est de ne pas déclarer à temps un dégât des eaux à l'assureur ou de ne pas payer les primes d'un contrat d'assurance incendie, ce qui a pour conséquence que l'association des copropriétaires n'a pas de couverture au moment du sinistre. Un autre exemple est celui d'un régisseur qui ne suit pas le paiement des loyers de manière rigoureuse.



PRINCIPAUX CAS D'EXCLUSION DE LA POLICE COLLECTIVE IPI:

- La police collective souscrite par l'IPI couvre les activités d'agent immobilier telles qu'elles sont décrites dans l'article 2 de la loi du 11/02/2013 ainsi que les activités de l'agent immobilier comme expert immobilier pour autant qu'il ne s'agisse pas d'activités d'expert judiciaire. Or, certains agents immobiliers essayent de se démarquer en prestant des activités complémentaires, telles que des activités d'expert énergétique, de commissaire aux comptes ou de promoteur immobilier,...
- **Les dommages résultant de ces activités complémentaires ne sont pas couverts** par la police collective IPI.
- Les réclamations fondées sur **des engagements particuliers consentis par l'agent immobilier et qui aggravent sa responsabilité civile** (un abandon de recours, par exemple) **ne seront pas prises en charge** par l'assureur.
- Les dommages résultant d'un **acte délictueux volontaire, d'un acte intentionnel ou d'une faute lourde sont exclus de la couverture**. Les conséquences du fait qu'un agent immobilier cache délibérément certaines informations essentielles sont donc par exemple exclues de la police.
- Les dommages résultant de la **présence ou de la dispersion d'amiante sont également exclus**.
- Les dommages **causés par un drone ne sont pas non plus couverts par la police**.

Valérie

" La police couvre également le **vol ou le détournement par le personnel ou le vol par des tiers** et prévoit une garantie **cautionnement**. Et, même si cela n'est pas repris dans la déontologie, une garantie **Protection Juridique** a également été intégrée dans la police collective de l'IPI car la plupart des agents immobiliers en bénéficiait déjà dans leur police précédente. Cette garantie comprend deux volets: d'une part, le volet Défense pénale qui couvre les frais de défense, par exemple lorsqu'un agent immobilier est poursuivi au pénal pour avoir refusé un candidat-locataire d'origine étrangère et d'autre part le volet Recours civil qui interviendra par exemple dans les frais pour introduire un recours contre le voisin de l'agence immobilière lorsque cette dernière subit un dommage en raison d'odeurs provenant de vieilles canalisations.

Est-il possible de souscrire, en supplément de la police collective IPI, des garanties complémentaires ou des capitaux assurés plus élevés?

Valérie

" Oui. Nous avons mis en place pour certaines associations professionnelles un programme collectif similaire permettant aux agents immobiliers qui y ont adhéré de bénéficier

de montants assurés plus importants, de garanties complémentaires et d'étendre la garantie protection juridique à la défense disciplinaire. Par ailleurs, tout agent immobilier adhérant a, dans ce programme, la possibilité:

- de couvrir des activités complémentaires, telles que les activités d'expert judiciaire, de commissaire aux comptes, de certificateur énergétique, de bureau touristique;
- d'augmenter davantage les montants assurés en RC professionnelle;
- d'étendre la garantie protection juridique aux litiges contractuels et à la récupération d'honoraires.

Karen

" Les agents immobiliers qui le souhaitent peuvent également souscrire à l'assurance du risque de décès accidentel des acquéreurs d'un bien immobilier entre la signature du compromis de vente et la passation de l'acte notarié.

Ce programme et ces extensions sont bien sûr accessibles à tous les agents immobiliers qu'ils soient ou non membres d'une fédération. Et chacun est libre de contracter ces extensions auprès de l'assureur de son choix.



Beaucoup d'agents immobiliers pensent, à tort, que l'assurance du risque de décès accidentel des acquéreurs est comprise dans la police collective"

Karen Dossche, Concordia

Avez-vous l'impression que les agents immobiliers sont bien au courant de ce que la police collective couvre?

Karen

" Nous constatons que de nombreux agents immobiliers ne savent pas encore très bien ce qui est précisément couvert par la police collective IPI et que beaucoup pensent que l'"assurance du risque de décès accidentel des acquéreurs" y est comprise.

Combien de sinistres ont-ils été déclarés par les agents immobiliers en 2016? Combien de dossiers sinistres ont-ils déjà pu être clôturés? Quel est le coût moyen d'un sinistre?

Ensemble

" Nous avons enregistré 390 sinistres sur la période du 01/01/2016 au 31/12/2016 dont 75 sinistres ont été clôturés au cours de cette même période.

Le fait que la proportion de sinistres clôturés soit peu élevée n'est pas surprenant car en matière de RC professionnelle, les sinistres sont souvent complexes et la gestion de ceux-ci est parfois très longue.

Pour cette période, la charge moyenne par sinistre s'élève à 4.500 EUR mais les 10 sinistres les plus importants représentent un tiers de la charge sinistre totale.

Quels sont les types de sinistres les plus fréquents?

Karen

Il faut également rappeler que l'agent immobilier ne peut pas mandater d'avocat ou d'expert sans l'accord de l'assureur, à moins qu'il ne souhaite le faire à ses propres frais.

Il arrive également régulièrement que le syndic oublie d'introduire une demande de prime (par exemple pour l'isolation du toit) ou oublie de résilier un contrat (par exemple avec le fournisseur de mazout). Nous constatons par ailleurs que lors d'un changement de syndic, la transition peut parfois engendrer des problèmes.

En ce qui concerne les syndics, de nombreux sinistres concernent des manquements dans la gestion financière comme par exemple, les décomptes de chauffage ou d'électricité qui sont contestés ou on reproche au syndic de ne pas tenir compte des provisions déjà payées.

Valérie

Il arrive également régulièrement que le syndic oublie d'introduire une demande de prime (par exemple pour l'isolation du toit) ou oublie de résilier un contrat (par exemple avec le fournisseur de mazout). Nous constatons par ailleurs que lors d'un changement de syndic, la transition peut parfois engendrer des problèmes.

Y a-t-il beaucoup de sinistres en rapport avec le cautionnement?

Ensemble

8 sinistres concernant la garantie cautionnement ont été déclarés au cours de l'année 2016. Que des agents immobiliers détournent des fonds appartenant à des tiers est regrettable pour l'image de la profession et cela doit rester un point d'attention.



L'agent immobilier doit s'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité"

Valérie de Viron, Marsh

Quels conseils donneriez-vous à un agent immobilier qui souhaite déclarer un sinistre?

Valérie

Dès qu'un agent immobilier reçoit une demande en réparation, celui-ci doit prévenir le plus rapidement possible Marsh (s'il est inscrit au rôle francophone) ou Concordia (s'il est inscrit au rôle néerlandophone) et lui transmettre une déclaration de sinistre circonstanciée. Un formulaire de déclaration de sinistre est à disposition sur les sites internet de l'IPi, de Marsh et de Concordia. Toutes les pièces judiciaires et extrajudiciaires doivent également immédiatement être transmises. Nous insistons pour que l'agent immobilier s'abstienne de toute reconnaissance de responsabilité et qu'il ne conclue aucune transaction, ni ne fasse aucune promesse d'indemnité ou paiement sans l'accord préalable écrit de l'assureur.

Karen

Il faut également rappeler que l'agent immobilier ne peut pas mandater d'avocat ou d'expert sans l'accord de l'assureur, à moins qu'il ne souhaite le faire à ses propres frais.



Valérie de Viron

MONTANTS ASSURÉS:

Responsabilité civile exploitation (par sinistre):

- **1.250.000 €** pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs
- **250.000 €** pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs
- **250.000 €** pour les dommages immatériels purs en ce compris, jusqu'à concurrence des mêmes limites, les dommages imputables à un incendie, au feu, à la fumée, à une explosion, à une atteinte à l'environnement ou aux troubles de voisinage.

Responsabilité civile professionnelle (par sinistre):

- **1.250.000 €** pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs
 - **250.000 €** pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs
 - **250.000 €** pour les dommages immatériels purs
- La garantie vol et détournement commis par le personnel et le vol commis par des tiers est plafonnée à **30.000 €** par sinistre.

Le montant de la garantie Cautionnement s'élève, par sinistre et par année d'assurance, à **250.000 €** par agent immobilier.



GUIDELINES

INSPECTION ÉCONOMIQUE

Le contrat d'intermédiaire doit déterminer de manière claire et précise des dizaines de points dont la mission, le tarif, la durée et la clause de résiliation. La mention manuscrite de la date et de l'adresse de l'endroit où le contrat est conclu doit aussi absolument apparaître.

Téléchargez sur www.ipi.be le document rédigé par le SPF Economie.

La réglementation y est décrite et commentée de manière très précise. Vous y trouverez toutes les clauses obligatoires et interdites. Le lien pour le site vous a été indiqué dans plusieurs IPI-Mails.

RESPECTEZ LA LÉGISLATION RÉGISSANT LES MISSIONS DE COURTAGES

Nous l'avons évoqué dans nos communications du premier trimestre: chez 59% des 322 agents immobiliers contrôlés par l'Inspection économique en 2016, une ou plusieurs infractions ont été identifiées. Certains journaux ont fait leurs choux gras de ces conclusions et, s'il y a une chose que l'on n'aime pas entendre à l'IPI, c'est que nos membres manquent de professionnalisme.

En effet, jour après jour, l'Institut met tout en place pour faire en sorte que les près de 10.000 agents immobiliers travaillent de la manière la plus professionnelle et éthique qui soit. Ce qui est le cas pour l'écrasante majorité d'entre eux.

L'IPI a dès lors demandé à rencontrer le cabinet du Ministre Peeters. Le but de la démarche de l'Institut était de se positionner comme partenaire constructif afin de pouvoir informer, sensibiliser et former les agents immobiliers sur la base de conclusions concrètes.

Cette rencontre fut également l'occasion de mieux cerner l'interprétation de la législation car certaines dispositions de celle-ci pouvaient faire l'objet d'interprétations différentes.

DES LIGNES DE CONDUITE POUR LES CONTRATS

Selon les résultats de ces contrôles, il apparaît qu'un peu plus d'un agent immobilier sur cinq utilise un contrat de courtage non conforme aux exigences légales. La même proportion ne satisfait pas non plus aux exigences sur le plan de la reconduction tacite du contrat. Pour parer à cette problématique, le ministère a demandé à l'IPI d'envisager la production d'un modèle de contrat unique et obligatoire.

Cette question a été débattue au sein du dernier Conseil national de l'IPI d'avril

dernier. Après un examen approfondi et circonstancié, le Conseil national a conclu que, si l'idée peut paraître séduisante, elle n'est pas réaliste eu égard aux trop nombreux cas particuliers pouvant se produire sur le terrain. Le Conseil national a donc privilégié la piste d'un socle unique aux différents contrats sous forme de lignes de conduite à respecter, socle qui peut être agrémenté de clauses particulières.

CLARTÉ SUR LES OBLIGATIONS ET LES INTERDICTIONS

Cela faisait plusieurs années que l'Institut était demandeur de clarté en la matière.

La Cellule stratégique Protection du consommateur et Réglementation économique du SPF Economie, a transmis à l'IPI son interprétation de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers sous forme de lignes de conduite.

Tous les agents immobiliers qui respectent ces lignes de conduite seront en ordre en cas de nouveaux contrôles par l'Inspection économique.



VERS UNE RÉFORME DE LA LOI

VERS UN MEILLEUR SUIVI DU RESPECT DE LA DÉONTOLOGIE

Depuis quelques mois, le Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale Willy Borsus porte, avec l'IPI notamment, une réforme visant à une professionnalisation accrue des agents immobiliers.

Bien que l'écrasante majorité des agents immobiliers exercent leurs missions dans le plus grand respect des règles et des consommateurs, une poignée de moutons noirs font ombrage à l'ensemble de la profession. Ce sont eux qui sont visés par cette réforme de la loi du 11 janvier 2013.

Cette nouvelle version de la loi repose sur 4 éléments fondamentaux:

1. L'introduction du compte de qualité dans la loi

On parle ici du compte de tiers. La distinction entre les fonds propres de l'agent immobilier et les fonds des tiers, qui constitue actuellement déjà une obligation déontologique, deviendra une obligation légale, comme ce qui est déjà prévu pour les avocats, les notaires et les huissiers de justice.

2. Davantage de transparence dans la procédure disciplinaire

Les décisions définitives de suspension ou radiation d'un agent immobilier (ou les mesures provisoires) seront d'office communiquées aux plaignants. On vise un plus grand respect de l'intérêt du consommateur qui va recevoir les motivations des décisions qui seront prises comme, par exemple, le classement sans suite.

3. Plus de moyens d'actions pour les plaignants

Les plaignants qui voient leur plainte classée sans suite par l'assesseur juridique seront automatiquement informés de cette décision. Ils pourront demander une révision de cette décision auprès d'un assesseur juridique général. Une forme d'appel est donc introduite. Des mesures spécifiques seront par ailleurs prévues pour l'information des associations de copropriétaires.

4. Plus de pouvoir d'action pour l'IPI

L'IPI pourra, au nom de la profession, demander au juge selon une procédure d'urgence (en référé) - entre autres - la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès de l'agent immobilier aux comptes sur base de la procédure d'urgence prévue dans le Code judiciaire. L'objectif est de protéger les copropriétaires et les clients de manière préventive, dans l'attente d'une décision sur la culpabilité éventuelle.

A l'heure où vous lisez ces lignes, le projet est discuté au sein du gouvernement. La loi pourrait entrer en vigueur en cette fin d'année ou au début de 2018. Nous y reviendrons dans l'une de nos prochaines éditions.



Nous sommes satisfaits d'être parvenus à un consensus sur ce projet de loi: l'IPI, les propriétaires réunis et le SNPC ont marqué leur accord."

*Christine Lhoste,
Directrice de Cabinet
de Monsieur le Ministre Willy Borsus.*



DÉPISTAGE

PARFOIS ILLÉGAL SANS LE SAVOIR

Cela fait 4 années que Bruno Kerckhof dirige le service dépistage de l'IPI. Chaque jour, avec son équipe, il traite des dossiers en rapport avec l'exercice illégal de la profession. Et chaque année, ce sont des dizaines de personnes qui sont jugées par les tribunaux de commerce. Entrons au cœur de ce service crucial pour en retirer quelques conseils.

Bruno, lorsqu'un employé d'une agence commet une faute, c'est à l'agent immobilier de payer les pots cassés. Rappelez-nous ce qui est légal et ce qui ne l'est pas dans une société.

Chaque société exerçant des activités réservées aux agents immobiliers, doit compter au moins un agent immobilier agréé par l'IPI qui est actif dans la société, soit en tant que gérant, administrateur ou associé/actionnaire. D'autre part, tous les gérants, administrateurs et associés actifs qui exercent la profession d'agent immobilier ou qui dirigent les services où celle-ci est exercée doivent être agréés IPI. Les gérants, administrateurs et associés n'ayant pas de numéro IPI ne peuvent absolument pas exercer de tâches réservées légalement aux agents immobiliers, comme par exemple la prospection, la négociation, les visites ou la finalisation d'un compromis. Les personnes non agréées doivent se limiter aux développements de projets ou à toutes autres tâches n'étant pas réservées aux agents immobiliers. Donc, dans une société, seules les personnes agréées par l'IPI ou les employés étant sous la direction d'une personne agréée par l'IPI ont le droit d'exercer la profession d'agent immobilier.



Bruno Kerckhof

Voici une situation que vous rencontrez régulièrement: pour récompenser un employé qui travaille depuis des années dans la société, l'employeur lui donne des parts. Qu'est-ce que cela implique?

En fait, c'est un cadeau empoisonné car dès que la personne devient associée ou actionnaire, la loi prévoit qu'elle a d'office le statut d'indépendant. Dès lors, si elle reçoit des parts d'une agence immobilière, elle doit obtenir une agrégation IPI pour avoir le droit d'exercer les tâches d'agent immobilier qu'elle pratiquait en tant qu'employée. Si elle ne le fait pas, elle devient un agent immobilier illégal.

Pendant ce temps, il y a ces sites internet qui annoncent à grands renforts de marketing qu'ils peuvent aider les gens à vendre leur maison sans passer par les agents immobiliers et leurs commissions. Cela irrite beaucoup les agents immobiliers qui ont le sentiment d'être victimes de concurrence déloyale.

Je comprends. L'IPI les surveille mais ces sociétés s'en tiennent à la limite pour ne pas enfreindre les lois. Toutes les tâches que font les agents immobiliers ne sont pas réservées aux agents immobiliers. Par exemple, fixer un rendez-vous ou faire une description de bien. L'accompagnement de particuliers qui souhaitent vendre leur habitation eux-mêmes est une forme de service qui émerge souvent. On leur vend des formules qui les aideraient à vendre plus facilement eux-mêmes. Et, à la différence d'un agent immobilier, ces sociétés de coaching font payer même si la transaction n'a pas eu lieu. Cela n'est pas annoncé dans leurs campagnes de communication évidemment. L'IPI ne peut rien faire contre ces sociétés car elles ne posent pas d'actes réservés aux agents immobiliers.

Quels sont les cas fréquents de pratiques illégales de la profession?

Il y a de nombreux cas de figure de recours à des collaborateurs indépendants illégaux. Certains agents immobiliers autorisent des personnes non agréées à utiliser leur numéro IPI. Ces agents immobiliers scient la branche sur laquelle ils sont assis: ils laissent des personnes non agréées faire le travail d'agents immobiliers risquant ainsi d'entacher la réputation de tout le secteur. Récemment, l'un des cas concernait un promoteur utilisant les services de vendeurs indépendants non agréés par l'IPI pour écouler ses logements. Et, en avril, on a jugé une société recourant à de faux syndics. Elle s'est vue imposer une injonction de cessation immédiate des activités sous

“ Les gérants, administrateurs et associés n'ayant pas de numéro IPI ne peuvent absolument pas exercer de tâches réservées légalement aux agents immobiliers ”

CHIFFRES DU 1^{ER} TRIMESTRE

139 dossiers ont été ouverts.

73 dossiers ont été classés sans suite (car la plainte concernait un employé, l'activité illégale a été immédiatement arrêtée ou la personne s'est inscrite à l'IPI).

10 cas ont été portés devant les tribunaux.

7 actions en cessation pour les 7 dossiers des mois précédents ont été obtenues par l'IPI.

Actuellement, il reste **30** dossiers en cours devant différents tribunaux de commerce.

peine d'astreinte de 2.500 € par jour et par infraction. En plus, le tribunal de commerce de Bruxelles a décidé que les défendeurs devaient produire à l'IPI et à la justice la liste des copropriétés qu'ils gèrent.

Dans le cadre de deux dossiers récents, l'IPI devrait, si les sociétés se révèlent solvables, bénéficier d'astreintes atteignant des dizaines de milliers d'euros. Des sommes qui pourraient être affectées à la lutte contre les personnes exerçant la profession illégalement.

Que peuvent faire nos lecteurs pour se battre contre la pratique illégale de la profession?

“ S'ils hésitent sur la légalité d'une personne ou d'une agence, ils peuvent nous faire part de leurs doutes avec le plus d'éléments concrets possibles (mails, cartes de visites ou toutes autres preuves) pour nous permettre d'investiguer. Notre service ouvrira un dossier et tiendra les plaignants au courant de la suite réservée à la plainte. Si l'illégalité est effective, nous entreprendrons les démarches nécessaires à la régularisation de la personne ou à la cessation de ses activités. Et s'il le faut, nous porterons le dossier jusqu'au tribunal de commerce compétent.

Pour le Bureau de l'IPI, la lutte contre l'exercice illégal de la profession est une priorité.



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.

Copropriété: quels sont les délais pour convoquer une assemblée générale extraordinaire ?

Comme pour une assemblée générale ordinaire, la convocation à une assemblée générale extraordinaire doit être envoyée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. La seule exception est l'urgence que devra motiver le syndic lorsqu'il tiendra l'assemblée.

Compte de tiers: quelles sont les obligations des agents immobiliers ?

L'article 28 du code de déontologie des agents immobiliers prévoit que tout agent immobilier est tenu d'ouvrir un compte de tiers destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il est appelé à détenir ou gérer pour des tiers.

Une directive déontologique annexée au code de déontologie réglemente les aspects pratiques de l'ouverture de ce compte. Cette obligation ne concerne pas les syndics.

Copropriété: quelle majorité pour supprimer un ascenseur ou un monte-charge dans une copropriété ou pour remplacer la chaudière commune ?

L'article 577-7. § 1er, 1° b) précise que tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, sont votés à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

L'assemblée peut toutefois aussi autoriser a priori le syndic à effectuer certains travaux qui ne dépassent pas un montant à déterminer.

Le syndic peut également accomplir, sans vote préalable de l'assemblée, tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire nécessaires dans la copropriété.

Deux indivisaires possèdent un bien, l'un veut vendre et l'autre pas, que peut faire l'agent immobilier ?

Tout le monde connaît l'article 815 du Code civil qui prévoit de manière péremptoire que "*Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision*".

Cela ne veut cependant pas dire que l'on peut vendre son bien sans l'accord de l'autre co-indivisaire ou sans passer par la procédure ad hoc de sortie d'indivision.

Cette procédure doit être introduite par citation devant le tribunal de première instance compétent territorialement.

Le juge désignera un notaire chargé de procéder à la vente publique du bien.

LA HOTLINE 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**.

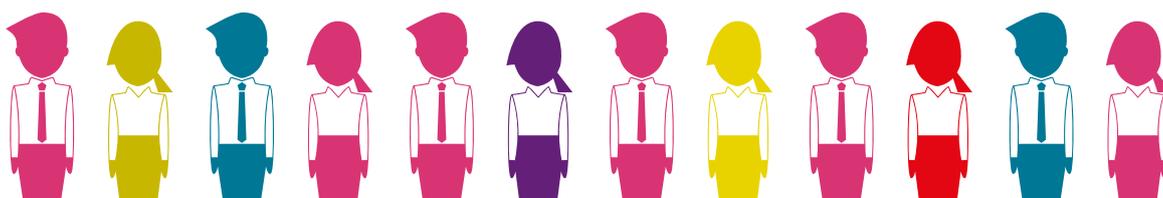


2017-2 IPI NEWS NOUVEAUX TITULAIRES

BIENVENUE À NOS NOUVEAUX CONFRÈRES!

Tous les trimestres, l'Institut organise une petite réception en l'honneur de ses membres fraîchement agréés. Durant le semestre écoulé, Cécile Vause et Nicolas Watillon, respectivement trésorier et vice-président de l'IPI, ont chaleureusement félicité les nouveaux titulaires francophones et leur ont remis leurs certificats et panonceaux bien mérités!

AMELOT Alexis	DELCHAMBRE Sebastien	HOGGE Fanny	RAUW Vanessa
ARCHERDA Pierre	DELCOURT Amaury	JOLY Aurore	RENARD Sophie
ASNONG MéliSSa	DELDIME Kevin	JOLY Damien	RICHE Laurent
AUBRY Olivia	DELRUE Patrick	JOSEFSADA Sandrine	RIQUET Adrien
BAINVOL Joëlle	DELRUE Patrick	JOUNIAUX Christophe	ROBISE Isabelle
BAUDOIN François	DELVOYE Kathleen	KARSENTY Yanaël	ROEYKENS Thibault
BEAUJOT Stéphane	DENIS Sébastien	LAMBERT Marie	ROLIN JACQUEMYSN Christophe
BELOKOPYTOVA Irina	DESCAMPS Francis	LEBRUN Hervé	SCHWAENEN Olivier
BIBOT Gaëtane	DESMARET David	LECHAT Mélanie	SCOTT William
BIRLENBACH Véronique	DESUTER Véronique	LEDENT Romy	SELLAM Kaoutar
BRASSEUR Stéphane	DETHOOR Jean-Nicolas	LEFEVRE Claire	SLAUS Catherine
BRICOTTE Isabelle	DIJKMANS Bruno	LEGRAND Julien	SOUSA RODRIGUES Nuno Filipe
CALABRESE Grazia	DI-PILLO Pascal	LEPERE Emmanuel	STASSEN Maxime
CALISKAN Güldane Ana	DONY Jonathan	LIAKOS Angélique	STELLATO Sylvain
CARTUYVELS François	DUBOIS Marie	MACHADO David	STORMACQ Frédéric
CLETI Elvira	DUMOULIN Marie	MAERSCHALCK Gaëlle	TaelMAN Patricia
COOLS Christiane	DUREL Jean-François	MARCELIS Stéphanie	TANNIER Coralie
CULER Diane	EL HARCHI Jennifer	MARCHAL Xavier	THIRION Jean-Yves
DANDOIS Thomas	ELSKENS Nathanaëlle	MARTIN Sébastien	VAN der SMISSEN Victoria
DAUPHINAIS Jimmy	EMBOURG Kevin	MIMOUN Redouane	VAN LOOCKE Stéphan
DAUWENS Nathalie	ERNOUX-NEUFCEUR Candy	MOONS Benjamin	VANDESCHRIK Bertrand
DAVID Malika	EVENS Anna-Sofia	MORAY Marie-Noëlle	VANDYSTADT Philippe
DE GEYTER Benjamin	FONSNY Ines	NABAOUI Jihane	VANRYCKE Bruno
de HEMPTINNE Philippe	FORMATIN Thibault	NAILIS Julien	VERCHININA Olga
DE KEYSER Yannick	FOURNEAU Flavie	NICOLAS Germain	VIELLEVOYE Sébastien
de MARNEFFE Christophe	FRESCA Luca	NIX Nadine	VINCENT Olivier
de MOREAU Geoffroy	GIARRATANO Ginger	NUREDINI Linda	VOGEL Kevin
de POIX Arnaud	GONCETTE Frédérique	OFFERGELD Thomas	WAGNER Mathieu
DE ROCKER Dominique	GONZALEZ Sandra	ONORATO Kevin	WARNIER Thomas
DE ROCKER Shireen	GUGLIELMI Palmira	PALAGHIOI Daniela	XHONNEUX Olivier
DE VUYST Charles-Emmanuel	HAAK Sébastien	PAPASSARANTIS Nicolas	YPERSIEL Christophe
DEHERTOG Bernard	HAGH PANAH BAJGIRAN Marjan	PORCEL Philippe	ZECH Jérôme
DEIANA Caterina	HENRARD Adrien	PULINCKX Cindy	
DEJEAN Maité	HOEN Henri	RAPISARDA Pietro	





L'INVITÉ

Depuis ce 1^{er} avril, Damien Van Ermen est assesseur juridique suppléant auprès de la Chambre exécutive de l'IPI. Avocat au Barreau de Bruxelles depuis 2004, il concentre notamment ses activités sur la pratique du droit immobilier. Et cela fait presque 10 ans qu'il est régulièrement désigné par les magistrats cantonaux comme syndic judiciaire. Il nous fait part de son avis sur la profession d'agent immobilier et sur l'IPI et nous dévoile comment il va aborder son nouveau rôle.

Lorsque je suis désigné comme syndic judiciaire, cela peut avoir plusieurs origines. Certes, il m'arrive de succéder à un syndic indélicat ou négligent. Toutefois, plus fréquemment, il s'agit de reprendre le flambeau d'un copropriétaire un peu dépassé ou de désamorcer un conflit entre copropriétaires. Dans ces dernières hypothèses, **j'insiste auprès des copropriétaires concernés sur la plus-value que représente un "vrai" syndic agréé.**

Naviguant bien souvent entre Charybde et Scylla, le syndic exerce assurément un métier difficile. La loi et le code de déontologie posent déjà d'importantes balises. Certains points peuvent toujours être améliorés, tant dans l'intérêt des copropriétaires, que des syndics. De nombreux acteurs trouveront un outil précieux dans la récente obligation de l'inscription des syndics à la BCE. Pensons à des voisins, à des fournisseurs mandatés par un précédent syndic, aux notaires chargés d'une vente... Cela peut également présenter un intérêt en cas de suspension, de radiation, d'omission ou de décès d'un syndic.

Par ailleurs, la réforme de la procédure disciplinaire voulue par le ministre de tutelle de

l'IPI présente des aspects intéressants. Je pense toutefois qu'il faut être prudent quand on remet l'ouvrage sur le métier. La volonté de permettre à l'IPI de demander judiciairement en urgence la désignation d'un administrateur provisoire et le blocage de l'accès aux comptes dans certains cas graves me paraît opportune. Je suis plus réservé par rapport à une éventuelle possibilité d'appel contre les décisions de classement sans suite dont on peut craindre qu'elle ne devienne rapidement un automatisme.

En ce qui concerne les courtiers, je traite régulièrement des dossiers de vente qui ont mal tourné. Les repères quant au moment où la vente est parfaite sont plus flous qu'auparavant. Les obligations imposées ces dernières années aux courtiers ont par ailleurs considérablement augmenté. La pratique doit encore intégrer une partie de ces évolutions.

Au niveau déontologique, j'entends parfois des agents immobiliers se plaindre de l'inflexibilité de l'IPI tandis que certains consommateurs le considèrent au contraire comme beaucoup trop laxiste. Ça dénote qu'un équilibre a été trouvé! Plus sérieusement, je pense que l'IPI a



Damien Van Ermen

nettement amélioré l'image de la profession. Et je compte apporter ma pierre à l'édifice au sein de la Chambre exécutive. Les plaintes donnant lieu à des poursuites s'articulent principalement autour de trois types de griefs: mauvaise connaissance des règles, manque de diligence et indélicatesse. Pour pallier aux problèmes de compétence, je crois à l'utilité des formations que l'IPI et d'autres acteurs organisent. En ce qui concerne les commissions occultes ou les détournements – heureusement plus rares que ce que le grand public ne pense – la tolérance zéro s'impose. Il s'agit aussi de protéger l'immense majorité des syndics honnêtes et compétents qui pâtissent de ces comportements en termes d'image de la profession et de concurrence déloyale.

Rassurez-vous: il n'y a pas de chasse aux sorcières au programme mais bien une volonté d'examiner les plaintes avec toute l'objectivité et l'indépendance voulues quels que soient le plaignant et l'agent visé.