

2018-2

IPI NEWS

avril - mai - juin 2018 • 21 année • Bureau de dépôt Bru X • P705210



LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ



L'IPI AU QUÉBEC



DROITS D'AUTEUR



SOMMAIRE

3

Édito

L'herbe est-elle plus verte ailleurs?

4-5

Actualités

Journée anti-discrimination, vidéo, assurance collective.



6-9

Dossier

Mission au Québec et pratiques chez nos voisins



10-11

Loi copropriété

Les changements



12-13

Photos

Droit d'auteur

14 ?
Questions
immobilières

15

Nouveaux
titulaires

16

L'invité

Gretel Vermeylen

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
Joris Raport
et Gretel Vermeylen

LAYOUT
Graphic Plugin

IMPRIMERIE
Nevelland



L'HERBE EST-ELLE PLUS VERTE AILLEURS?

Fin mars, l'IPI s'est rendu au Québec pour rencontrer l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Nous sommes ravis de l'accueil qui nous a été réservé et nous sommes rentrés vivifiés par de nouvelles idées.

Mais, **si nous avons beaucoup à apprendre des Québécois au niveau du courtage immobilier, il est apparu que le Québec pourrait s'inspirer du modèle belge en ce qui concerne la qualification du métier de syndic et avec elle, l'organisation des copropriétés.** Une nouvelle fois, nous avons eu l'occasion de constater que nous pouvions être satisfaits de ce qui se pratique ici en Belgique.

Suite à cette mission, les échanges avec l'OACIQ vont se poursuivre. Nous avons la ferme intention d'en faire profiter l'IPI et les agents immobiliers de Belgique. Rendez-vous en pages 6 et 7 pour découvrir ce que nous avons pu observer à Montréal.

Ce voyage outre-Atlantique nous a donné l'envie de regarder aussi par-delà nos frontières. En pages 8 et 9, **vous trouverez un récapitulatif des formalités à accomplir pour exercer la profession dans les pays limitrophes de la Belgique mais aussi une vue sur les législations et réglementations en cours chez nos voisins.**

Par ailleurs, cette fin de premier semestre marque l'aboutissement du processus législatif réformant **la loi sur la copropriété.** Le législateur est en phase avec la réalité, à savoir que de plus en plus de gens vivent en copropriété (la Belgique dénombre en effet près de 200.000 immeubles à appartements) et cela ne va pas s'arrêter. **En pages 10 et 11, nous revenons sur les améliorations obtenues avec Yves Van Ermen, notre ancien président, qui fut au cœur du projet de réforme.** L'IPI a été entendu dans les grandes lignes et nous en sommes satisfaits.

Par ailleurs, dans cet IPI-News, ne manquez pas les dernières actualités immobilières, les questions les plus souvent posées par nos membres au helpdesk juridique de l'IPI, ni l'article rédigé par Joris Rapport, avocat spécialisé en matière de **droit d'auteur.**

En ce qui concerne l'usage de photos, l'auteur-photographe est en principe la seule personne habilitée à reproduire la photo et à la communiquer au public d'une quelconque manière. Vous pourrez lire en page 12 et 13 **comment obtenir une autorisation valable pour utiliser les photos d'autrui.** Et savoir aussi ce que vous devez faire si vous êtes confronté à une personne qui se présente comme étant l'auteur ou l'ayant droit de la photo que vous avez utilisée.

Bonne lecture et bel été!

Nicolas Watillon, vice-président
et Cécile Vause, trésorier





2018-2
IPINews

ACTUALITÉS

FORMATION ANTI-DISCRIMINATION: ET APRÈS?

Vendredi 27 avril, près de quatre-vingts agents immobiliers bruxellois ont participé à la formation sur la loi anti-discrimination qui était organisée à l'initiative de la ministre régionale du Logement, Céline Frémault, en partenariat avec Unia, Bruxelles logement et l'IPI. Des mises en situation et des exposés juridiques ont permis aux agents immobiliers de mieux cerner la limite entre sélection et discrimination.

Cette formation a vu le jour suite au testing qui avait été effectué par le gouvernement bruxellois entre 2016 et 2017. La ministre a annoncé que le gouvernement procéderait à une deuxième vague de testing avant la fin de la législature. Revenons sur cette journée avec quelques-uns des intervenants et participants.



NICOLAS WATILLON, VICE-PRÉSIDENT DE L'IPI

" Je remercie la Ministre d'avoir organisé cette conférence intéressante, dynamique et constructive. On connaît la difficulté pour beaucoup d'agents immobiliers de comprendre la distinction entre sélection et discrimination. Le respect de la loi n'empêche pas les agents immobiliers de faire leur travail, mais sans tomber dans les pièges des préjugés et/ou stéréotypes."

JEAN ROBERTI, PARTICIPANT

" L'agent immobilier joue un rôle central dans la problématique. Le professionnel qu'il est doit maîtriser le cadre légal de ses interventions et, à ce titre, doit pouvoir expliquer les choses à ses clients et jouer pleinement son rôle d'intermédiaire. L'on peut considérer qu'il s'agit d'un des rôles socio-économiques de l'agent. Cela dit, il pourrait être opportun que la Ministre sensibilise aussi les propriétaires, via le SNPC par exemple. Peut-être est-ce prévu, voire déjà fait."

PATRICK CHARLIER, DIRECTEUR D'UNIA

" Dès qu'on généralise (les étrangers sont comme ça, les chômeurs comme ci, les personnes handicapées sont toutes les mêmes, ...), on prend un risque. Un risque de discriminer."

Et la discrimination est interdite. J'espère que les agents immobiliers ont retenu de cette formation qu'ils doivent appliquer une politique de réduction des risques qui implique d'examiner chaque candidat individuellement, de ne pas exclure par principe un profil ou un groupe déterminé. En examinant chaque candidature individuellement, on ne réduit pas seulement le risque de discriminer, on augmente aussi potentiellement les chances de trouver un bon locataire."

JEAN ROBERTI, PARTICIPANT

" Cette formation a eu le mérite de clarifier le problème. De le rendre plus concret. En ce qui me concerne, les demandes explicites d'exclusion par les propriétaires sont assez rares. Le souci des propriétaires est souvent de s'assurer un paiement régulier du loyer et de retrouver son bien dans un état normal. La traduction de cette inquiétude se fait parfois en voulant écarter tel ou tel type de profil. Mais la plupart du temps, la demande se limite aux deux points repris ci-dessus. Le 27 avril, certes, certains propos des intervenants ou des acteurs étaient de temps à autres un peu caricaturaux mais de façon très générale l'apport de cette journée a été indéniable."

PATRICK CHARLIER,
DIRECTEUR D'UNIA

“ Je suis très heureux d'avoir entendu des témoignages honnêtes, sans fard, interpellant et reflétant les difficultés du métier, les contraintes des agents immobiliers, leur situation parfois difficile, le besoin d'être informés et rassurés sur leurs pratiques. Pas vraiment de mauvaise foi ou de mauvaise volonté, que du contraire, mais un souci légitime de rendre un service le plus professionnel et le plus efficace à leurs clients. Et le défi de devoir faire face parfois aux demandes, aux attentes fondées sur des expériences négatives, sur des représentations négatives, des préjugés. Ce que j'ai appris et que je retiens, c'est la question des preuves apportées par les candidats locataires et le caractère parfois frauduleux des pièces qui leur sont soumises. Jusqu'où les agents immobiliers peuvent-ils, doivent-ils aller pour vérifier la véracité de ces pièces? Les dispositions relatives à la protection de la vie privée constituent bien entendu une contrainte à prendre en compte. Cependant, à partir du moment où la législation réglemente et limite le type de documents qui peuvent être demandés, j'ai tendance

à penser que s'il y a des éléments qui permettent de douter de leur véracité, il est légitime que l'agent immobilier puisse se renseigner plus avant à leur sujet.”

NICOLAS WATILLON,
VICE-PRÉSIDENT DE L'IPI

“ Il faut en effet analyser chaque candidature au cas par cas et de manière individuelle. Et face aux nombreux faux documents qui circulent, l'agent immobilier doit aussi être vigilant sur les informations communiquées et doit pouvoir investiguer plus loin si nécessaire.”

JEAN ROBERTI, PARTICIPANT

“ Les arguments avancés lors de la formation pour permettre à l'agent immobilier de mieux circonscrire l'inquiétude légitime du propriétaire étaient fort utiles. Cela dit, il ne faut pas verser dans l'angélisme. Des locataires à tout le moins indécis, cela existe, mais la discrimination ne règlera pas ce problème-là.”

PATRICK CHARLIER,
DIRECTEUR D'UNIA

“ Les agents immobiliers qui souhaitent être aidés sur la manière d'éviter la

discrimination au logement peuvent trouver des informations sur notre site et/ou dans les brochures que nous avons éditées (**www.unia.be** onglet domaine d'action" et puis onglet logement"). De même, nous collaborons avec l'IPI et nous avons contribué à l'élaboration de certains outils qui sont à disposition des agents immobiliers. Je pense en particulier au module de formation en ligne sur eipi.be, aux formations données par Unia et le Cefim et au formulaire-type à disposition des agents immobiliers sur le site de l'IPI. Enfin, nos services et nos collaborateurs sont à disposition pour répondre aux questions concrètes qui se posent, pour remettre des avis, pour analyser une situation.”

NICOLAS WATILLON,
VICE-PRÉSIDENT DE L'IPI

“ Si de nouveaux testings ont lieu, nous verrons les résultats et nous aviserons. Mais l'IPI n'attend pas de nouveaux testings pour informer et former les agents immobiliers sur la problématique. Des formations et informations continueront à être diffusées par l'IPI aux agents immobiliers en concertation avec UNIA.”

UNE DEUXIÈME VIDÉO SUR L'IPI

Après la vidéo réalisée en 2017 qui présente ce que l'IPI fait pour les agents immobiliers et pour les consommateurs, l'Institut va se doter d'une deuxième vidéo d'animation.

Cette fois, elle portera sur le service dépistage de l'IPI qui met tout en œuvre pour écarter les faux agents immobiliers du marché. Cette courte vidéo d'animation expliquera ce qu'est un faux agent immobilier. Elle exposera la différence entre les activités légales réservées aux agents immobiliers et les activités

permises à tous (comme la publicité ou le coaching).

Au travers de cette vidéo, l'IPI souhaite faire comprendre que consommateurs et agents immobiliers ont tout intérêt à s'associer à la lutte contre les faux agents immobiliers, notamment en portant plainte auprès de l'IPI lorsque l'on soupçonne une personne d'exercer la profession illégalement. Comme la précédente, cette vidéo sera diffusée sur le site de l'IPI et sur les réseaux sociaux dans les mois qui viennent.

CONTACT ASSURANCE IPI

Le courtier en assurances Marsh, qui gère la police collective d'assurance de l'IPI, a mis en place un numéro d'appel spécialement dédié aux agents immobiliers. Pour toutes vos questions concernant la police d'assurance, une déclaration de sinistre, des précisions sur votre couverture ou une demande d'extension de couverture, le numéro spécifique du contact center pour les agents immobiliers est désormais le **+32 2 674 88 11**.

Toutes les informations sur cette police d'assurance collective se trouvent également sur **www.ipi.be/infos-thematiques/dossier-assurance**.



MISSION AU QUÉBEC

Fin mars, le vice-président de l'IPI Nicolas Watillon et Jean-Pierre Lannoy (Federia, Cefim, radio immo.be) se sont rendus au Québec pour rencontrer les responsables de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Une visite enrichissante qui devrait déboucher sur un renforcement des relations entre agents immobiliers québécois et belges.

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier et hypothécaire. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques de ces deux types de courtiers.

Bien que créé officiellement en 2010, l'OACIQ a une riche histoire qui remonte à 1954, lorsque la Corporation des courtiers en immeubles de la province de Québec a vu le jour. La protection du public et l'avancement des intérêts professionnels des courtiers immobiliers guidant ses actions, elle fait ses premiers pas avec un nombre de membres réduit et des ressources très limitées.

C'est en 1962 que la première loi sur le courtage immobilier est adoptée au Québec. Cette loi est amendée 5 ans plus tard afin de créer le Service de courtage immobilier, un organisme gouvernemental responsable de la réglementation et de l'émission des permis (c'est-à-dire les équivalents des agréments délivrés par l'IPI).

Et en 1983, l'association s'assigne deux missions: "la protection du public" et "la défense des intérêts de ses membres". Elle adopte un code de déontologie, un processus disciplinaire ainsi qu'un processus de conciliation et d'arbitrage pour l'ensemble de ses membres. Cette même année, elle propose des formations à ses membres sur base volontaire. L'obligation de formation continue n'interviendra qu'en 2010. Depuis cette année-là également, l'Organisme assume la gestion du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI), même si celui-ci est toujours constitué d'actifs distincts de ceux de l'OACIQ. Le FICI offre aux vendeurs, aux acheteurs et aux locataires une protection sans frais en cas de fraude, d'opération malhonnête ou de détournement de fonds commis par un courtier ou un agent immobilier dans l'exercice de ses fonctions.

"Cette mission, organisée par Jean-Pierre Lannoy, fut particulièrement intéressante. Il est toujours instructif de partager les expériences pour apprendre, adapter ou mettre en place de nouvelles pratiques plus efficaces."
Nicolas Watillon, Vice-président de l'IPI.

Le Québec compte une population d'un peu plus de huit millions de personnes. Selon les chiffres de l'OACIQ, au 15 mai 2018, 11.119 courtiers immobiliers et 1.034 agences immobilières avaient le permis pour y exercer.

Contrairement à l'IPI qui n'est financé que par les cotisations de ses membres, l'OACIQ fonctionne grâce aux cotisations (1.000 dollars par membre par an) et

grâce aux contributions des fédérations immobilières et de crédit.

C'est ainsi que, pour arriver à offrir un accompagnement idéal aux courtiers et pour protéger les consommateurs, l'OACIQ peut compter sur 170 collaborateurs (à l'IPI il y en a 30). Parmi eux, on dénombre de nombreux formateurs car l'OACIQ a sa propre école. Les formations obligatoires délivrées aux agents immobiliers (et aux courtiers en crédits) sont délivrées par l'organisme lui-même.

Nicolas Watillon: "Ils proposent aussi un call center destiné aux particuliers qui se posent des questions sur les transactions immobilières ou hypothécaires. Ils répondent à des dizaines de milliers de questions par an."

L'équivalent du Conseil national de l'IPI est le Conseil d'administration de l'OACIQ. Il est composé de treize personnes et est responsable de la bonne marche de l'organisme. Dix de ces administrateurs sont des titulaires de permis élus par leurs pairs, trois ne sont pas des courtiers et sont nommés par le ministre des Finances.

Les membres du Conseil élisent parmi les administrateurs élus un président, un vice-président ainsi qu'un trésorier qui ne sont pas des courtiers mais des gestionnaires ou des juristes. On applique ici la logique d'une entreprise privée.

"C'est dommage car en laissant les rênes à des personnes n'ayant pas de connaissance du terrain, même si elles sont compétentes en leur domaine, on perd probablement l'adéquation parfaite avec la réalité."
Nicolas Watillon.



Avec une superficie de 1 542 056 km², le Québec est la plus grande province du Canada. C'est un état fédéré dont la capitale est la ville de Québec et la principale métropole est Montréal. Il s'agit de la seule province canadienne à avoir le français comme seule langue officielle, comprise par près de 95% de la population.

PROTÉGER LES CONSOMMATEURS

L'OACIQ met à la disposition du public plusieurs outils afin qu'il soit bien renseigné avant, pendant et après une transaction. Cela va dans le sens de la récente campagne de communication lancée au début de cette année en Belgique par le SPF Economie afin de valoriser la profession d'agent immobilier et pour mieux faire connaître leurs droits et leurs possibilités de recours aux consommateurs, mais au Québec, on est beaucoup plus loin.

Nicolas Watillon: "En plus de brochures très complètes destinées aux acheteurs et de leur site web, ils ont mis en ligne un registre des titulaires de permis. Cet outil permet aux consommateurs de vérifier si un courtier détient un permis valide et de consulter son dossier professionnel, incluant la liste des formations qu'il a suivies et les mesures disciplinaires dont il a éventuellement fait l'objet. C'est une très bonne initiative."

Comme l'IPI, l'OACIQ permet aux consommateurs de déposer plainte. Si un consommateur a des raisons de croire que son courtier n'a pas agi selon les règles de l'art, il doit contacter le Service d'assistance au public de l'OACIQ. Après analyse du dossier, le Comité de discipline de l'OACIQ pourra alors infliger une sanction disciplinaire au courtier ainsi qu'une amende.

Parallèlement, le consommateur pourra aussi introduire une demande au comité d'indemnisation chargé de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant à verser par le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI).

Nicolas Watillon: "Nous sommes ravis de l'accueil qui nous a été réservé et nous sommes rentrés ici enrichis d'idées. Les échanges avec l'OACIQ vont se poursuivre car nous avons la ferme intention d'en faire profiter l'IPI et les agents immobiliers de Belgique."

ET LES SYNDICS?

Au Québec, les syndics portent le nom de "gestionnaires". Ceci est loin d'être la seule différence avec notre pays. Là-bas, ils ne sont ni reconnus ni protégés. Ils espèrent une réforme législative du statut des copropriétés.

Il existe bien une fédération, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), qui rassemble gestionnaires (syndics), administrateurs, copropriétaires, professionnels et entreprises du secteur. Elle offre à ses membres des conseils juridiques (par l'entremise d'avocats et notaires), des formations et des outils de gestion.

Malgré sa détermination d'améliorer la gouvernance de la copropriété, le RGCQ ne peut se substituer à un législateur qui a fait défaut de réformer la Loi. L'encadrement des gestionnaires (syndics) est inexistant et a pour conséquence de fragiliser la copropriété québécoise. Si nous avons beaucoup à apprendre des québécois au niveau du courtage immobilier, le Québec pourrait s'inspirer du modèle belge en ce qui concerne la qualification du métier de syndic.

Jean-Pierre Lannoy entretien des contacts réguliers avec le RGCQ et suit le dossier: "Là-bas, ce n'est pas le binôme "Assemblée générale/syndic" qui gère les parties communes de l'immeuble. C'est un Conseil d'administration qui est constitué généralement de copropriétaires élus par l'AG. Et ce Conseil d'administration engage un gestionnaire pour alléger la tâche

des administrateurs. L'objectif est de permettre aux administrateurs d'exercer plus adéquatement leurs pouvoirs décisionnels, et non de s'y substituer. Le gestionnaire est donc en quelque sorte, le responsable administratif de la Copropriété pourvu d'un rôle de conseil à l'égard du Conseil d'administration.

Il est vraiment dommage que le métier ne soit pas reconnu car le Québec applique depuis bien longtemps une obligation de constituer un fonds de prévoyance alimenté par un apport financier des copropriétaires (qui ne peut être inférieur à 5% de leur contribution aux charges communes). La copropriété québécoise est par ailleurs plus innovante et plus étendue que la nôtre (espaces communs de loisirs – chambres pour les invités – espace de coworking, etc.).

De nombreuses copropriétés construites dans les années 1990 doivent faire face à d'importants travaux et à des appels de charges à coup de millions de dollars. Les copropriétaires réalisent souvent que le montant de charges communes requis mensuellement est insuffisant pour le maintien d'actif. Et il n'y a pas de professionnel pour veiller à la pérennité des bâtiments. Résultat: les travaux sont retardés, les bâtiments se détériorent et dans le cadre de mutations, des informations sur le bâtiment se perdent. Ce manque d'organisation constitue une perte pour la collectivité. Nous pouvons être satisfaits de ce qui se pratique ici en Belgique."





BELGIQUE: PREMIÈRE DE CLASSE

Nulle part en Europe, la profession d'agent immobilier et le contrôle de celle-ci ne sont réglementés aussi fortement qu'en Belgique. Mais cette réalité ne freine nullement l'accès à la profession ni la concurrence. Chez nous, la profession continue de gagner en popularité même si elle est strictement réglementée, avec l'obligation de suivre un stage de 200 jours, de se former en continu, d'être assuré en responsabilité civile et cautionnement et de respecter un code de déontologie.

En Europe, chaque État membre détermine son propre degré de réglementation. Certains pays, comme l'Irlande, disposent d'une réglementation assez stricte qui présente certaines similitudes avec la situation belge. D'autres, telle la Bulgarie, permettent encore l'accès à la profession sans diplôme, formation ou stage spécifique mais envisagent d'adapter leur législation, et certains se reposent sur une auto-régulation par le secteur via les associations professionnelles. Ce sont elles qui attribuent une sorte de label de qualité à leurs membres, qui leur demande de respecter un code de bonne conduite, qui leur donne la possibilité de se former et qui, quelques fois, les sanctionnent.

Retrouvez dans ce tableau une vue sur ce qui se pratique chez nous et dans les pays limitrophes.

	BELGIQUE 	PAYS-BAS 
Profession réglementée?	Oui, depuis 1993 + titre professionnel protégé.	Non, supprimé en 2001.
Accès à la profession?	Diplômes minimum requis + 200 jours de stage + tests oraux et écrits.	Pas de règle spécifique.
Code de déontologie?	Oui	Non. Mais on peut adhérer à des organisations professionnelles et/ ou des organes de certifications de qualité qui, eux, ont un code.
Contrôle de l'exercice de la profession?	Oui, par les Chambres de l'IPI.	Non. Mais si on a adhéré à l'une des fédérations ou à un organe de certification de qualité (Stichting Certificering voor Makelaars par exemple) et qu'on enfreint son code de conduite, on s'expose à des sanctions émanant de cet organe.
Obligation d'assurance?	Oui, mais inclus dans la cotisation IPI.	Non, mais toutes les organisations professionnelles exigent d'avoir une RC professionnelle.
Garantie cautionnement?	Oui, mais inclus dans la cotisation IPI.	Non
Obligation d'utiliser un compte de tiers?	Oui, depuis la réforme de la loi organisant la profession.	Non
Obligation de formation continue?	Oui, 20 heures sur 2 ans.	Oui. Le nombre d'heures varie selon les fédérations auxquelles on adhère. Par exemple, les membres liés à la SCVM, doivent suivre 15h par an et par spécialisation (résidentiel, commercial, terrains agricoles).

LE CEPI: COUPOLE DE L'IMMOBILIER EN EUROPE

Installé à Bruxelles, le CEPI-CEI représente 21 pays et 250.000 membres. L'association, dont la présidence est actuellement assurée par l'ancien président de l'IPI Luc Machon, a comme objectif d'optimiser les normes régissant les professions immobilières, en mettant en évidence la nécessité de voir le courtage immobilier et l'administration de biens exercés par des professionnels qualifiés travaillant selon des normes déontologiques élevées.

Janet Griffiths, Policy director au CEPI:

"Nous révisons actuellement le code d'éthique européen pour les professionnels de l'immobilier. L'édition précédente date de 2006. Dans ce code, nous établissons des principes de base tels que l'intégrité, la collégialité, l'obligation de souscrire une assurance responsabilité professionnelle, etc. Tout professionnel affilié à nos organisations membres est lié à cela.

Par ailleurs, au début des années 1990, le Secrétariat du CEPI a développé un programme de formation européen commun appelé EUREDEC. Ce projet, qui est encore en évolution, vise à offrir une formation commune aux étudiants en immobilier dans les universités, les collèges et les centres de formation professionnelle les plus importants d'Europe. L'un des objectifs est d'encourager les étudiants qui souhaitent travailler dans le secteur à opter pour une formation immobilière de qualité. Au début de cette année, nous avons recruté un employé qui mettra à jour et maintiendra EUREDEC.

Le CEPI utilise également sa force combinée pour porter les points de vue des professionnels de l'immobilier à l'attention des décideurs de l'Union européenne et pour proposer et trouver des solutions aux préoccupations pratiques des professionnels de l'immobilier concernant la mise en œuvre de la politique et de la législation de l'Union européenne.

FRANCE



G.D. LUXEMBOURG



ALLEMAGNE



Oui, depuis 1970. Obligation de disposer d'une carte professionnelle.	Oui	Non
Soit un diplôme bac + 3, ou une certification professionnelle d'un niveau équivalent, ou un BTS de professions immobilières, ou un diplôme de l'ICH. Soit le baccalauréat et justifier de 3 années d'expérience dans l'immobilier. Soit ne pas avoir de diplôme mais pouvoir justifier de 10 années d'expérience dans l'immobilier (réduit à 4 années pour les cadres).	Pas de diplôme requis, mais 50 heures de formation intensive + examen.	Licence commerciale. Cette licence est délivrée si le casier judiciaire est vide et si on est suffisamment solvable.
Oui, via le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).	Non. Mais la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (la plus grande organisation professionnelle du pays) a son code de déontologie que ses membres doivent respecter.	Non, mais Immobilien Verband Deutschland (IVD), la plus grosse organisation professionnelle en a un.
Oui, via le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).	Non. Mais les membres de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg s'exposent à des sanctions (avertissement, blâme, suspension ou radiation).	Non mais l'IVD a un médiateur qui traite les plaintes des consommateurs. Les membres d'IVD s'exposent à des sanctions en cas de manquement au code.
Oui, tous les titulaires de carte doivent être couverts par une RC professionnelle.	Oui	Non mais les membres de IVD doivent être couverts.
Oui	Non	Non
Oui	Non	Non
Oui, 16h par an dont 2h de déontologie.	Non. Mais la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg conseille à ses membres de se recycler régulièrement.	Oui, à partir du 1/08/2018: 20 heures sur 3 ans.



2018-2

IPINews

LOI COPROPRIÉTÉ

Le nouveau texte de loi qui régit toutes les copropriétés du pays sera d'application le 1^{er} janvier 2019. Cette réforme est le fruit des conclusions présentées en mars 2017 par le groupe de travail sur la réglementation de la copropriété. En participant activement à ces travaux, l'IPI espérait aboutir à une nouvelle réglementation qui faciliterait les tâches des syndics et la vie en copropriété.

Est-ce le cas? Yves Van Ermen, ancien président de l'IPI qui représentait l'Institut avec Bruno Kerckhof dans ce groupe de travail, nous fait part de son avis.

Yves, ce texte va-t-il faciliter la vie des copropriétés?

On a corrigé des points de la loi de 2010 où subsistaient un certain nombre de problèmes structurels. Les mesures qui viennent d'être prises sont une bonne chose pour éviter d'avoir des copropriétés en difficulté.

Quelles sont ces nouvelles mesures?

À la demande de l'IPI, **on a diminué les majorités à atteindre pour réaliser les travaux en copropriété. On est passé de 3/4 à 2/3 des voix présentes ou représentées en assemblée générale.** Cela permettra de faire accepter plus facilement les travaux et donc de maintenir le bâti en état. Parce qu'avant, 25% des voix pouvaient bloquer tous travaux en copropriété, cela arrivait rapidement.

Par ailleurs, le groupe de travail a estimé que tout ce qui était avant au 3/4 des voix devait passer aux 2/3. Donc il y a eu plein de petits changements collatéraux liés à cela.

La deuxième nouveauté est qu'on a créé un nouvel intervenant: l'administrateur provisoire. Il s'agira probablement d'un avocat qui pourra être nommé par un juge (accompagné d'un syndic nommé par un juge également) dans le cas où la copropriété se trouve dans une très grande difficulté financière ou si le bâti est dans un très mauvais état et que l'assemblée générale ne fait rien. **Donc un copropriétaire pourra demander l'intervention de cet administrateur provisoire pour prendre la place de l'assemblée générale afin de prendre toutes les décisions à sa place.**

Ces 2 points existent pour éviter que l'on laisse les copropriétés se dégrader et, ainsi, pour pouvoir les sauver.

Au niveau du contrat des syndics, cette loi précise que l'horaire demandé pour la mission normale ainsi que les honoraires complémentaires devront obligatoirement y être mentionnés. La plupart des syndics le faisaient mais ce n'était pas une obligation légale. Et, le syndic ne peut facturer que ce qui est dans son contrat. Si ce n'est pas prévu dans son contrat, il doit demander l'accord de l'AG pour la facturation de ce montant. C'est aussi du bon sens.

Enfin, l'association des copropriétaires deviendra un créancier privilégié lorsqu'un copropriétaire omettra de s'acquitter des frais et des charges.

C'était une demande de tous les intervenants au groupe de travail. Au départ, on nous avait dit que cela ne serait pas possible mais un amendement déposé fin mai a été adopté. Désormais, les copropriétaires n'auront plus à payer pour les coûts et les dépenses de l'un d'eux qui n'aura pas pu les honorer. L'Association des copropriétaires bénéficiera de ce privilège pour les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Un pas en avant important!

Et puis, une ancienne proposition de l'IPI a, cette fois, été acceptée...

Oui, il s'agit d'une proposition que l'IPI avait faite en 2010. Elle n'avait pas été suivie à l'époque et maintenant, elle est heureusement acceptée.

Les copropriétaires vont s'en apercevoir très vite en assemblée générale: désormais, ils vont voter selon leur quotité de répartition de charges. C'est celui qui utilise qui paie.

Cela paraît tout à fait normal mais jusqu'à présent ce n'était pas le cas en copropriété.

Bien sûr, cette modification va demander aux syndics d'être très attentifs en assemblée



Yves Van Ermen

générale au moment des votes pour que ceux-ci soient valables. En fait, cette nouvelle mesure est celle ayant le plus d'implications pour l'exercice de la profession de syndic.

Toutes ces mesures ont-elles été faciles à faire passer?

Le projet de loi est très consensuel. Ce qui laisse à penser que l'analyse des professionnels et des représentants des copropriétaires sur les copropriétés en Belgique est assez similaire. C'est une bonne chose.

Et puis, dès le départ des réunions du groupe de travail institué par le Ministre de la Justice, les professeurs de l'ULg et de la KU Leuven, qui présidaient les travaux, nous avaient annoncé que l'on allait vers des modifications a minima et que le nouveau texte devait rester consensuel. Pour du minima on a déjà fait beaucoup. Même les amendements qui ont été déposés dans la commission de la Justice en avril étaient techniques plutôt que des modifications de fond, à l'exception de l'amendement concernant l'association des copropriétaires en tant que créancier privilégié.

Des regrets, des demandes non acceptées?

L'IPI avait proposé de supprimer le règlement général de copropriété des statuts. On savait que c'était ambitieux. Notre proposition était basée sur le fait que chaque fois que le législateur faisait des modifications, il fallait mettre le règlement général de copropriété en concordance avec la loi et donc faire des actes authentiques.

On a été suivi en partie: il y a 3 points qui étaient dans le règlement général de copropriété qui passent dans le règlement d'ordre intérieur:

1. Le mode de convocation aux assemblées générales ;
2. Le mode de nomination du syndic avec l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de son mandat ;
3. La période annuelle des 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire.

Le fait d'avoir ces trois points-là dans le règlement d'ordre intérieur, permet au syndic de mettre ce règlement lui-même à jour. Il ne doit même pas passer par l'assemblée générale puisque la loi est impérative. Donc, dans le futur, dès que le législateur fera une modification sur ces points-là, le syndic corrigera directement le règlement d'ordre intérieur sans passer par l'AG. On évitera des lourdeurs administratives et des coûts.

Globalement, cette nouvelle loi est donc positive pour les syndics?

En tous les cas, ils n'ont vraiment pas à s'inquiéter. La mesure de descendre à 2/3 la majorité à atteindre pour les travaux constitue par exemple une réelle demande du secteur.

Mais bien sûr, il y a toujours moyen d'aller plus loin. C'est le cas avec les syndics nommés par le juge. Désormais, ils ne peuvent être révoqués que par le juge qui les a désignés. En effet, avant, il pouvait arriver que le syndic qui avait reçu mission de remettre de l'ordre, convoquait l'assemblée générale et qu'à la première assemblée générale, on mettait à l'ordre du jour: "révocation du syndic nommé par le juge". Il n'avait pas de recours et ne pouvait donc pas mener sa mission à bien. L'IPI a été entendu, la nouvelle loi ne le permet plus.

Cependant, ce syndic nommé par le juge n'a pas encore le statut d'expert judiciaire, c'est-à-dire d'auxiliaire de justice. Ça, c'est peut-être un combat que nous avons encore à mener. Mais il faudra modifier le code judiciaire et non le code civil comme on vient de le faire.

Il y a peut-être encore du travail à faire...

Le rythme des modifications législatives concernant la copropriété va en s'accéléralant.

La première loi sur la copropriété date de 1924, la deuxième remonte à 1994, la suivante à 2010. Elle a subi des modifications en 2012 et vient d'en subir d'autres cette année.

Le législateur est en phase avec la réalité: de plus en plus de gens vivent en copropriété (plus d'un quart des familles) et cela ne va pas s'arrêter.



RESPECTEZ LE DROIT D'AUTEUR

À l'ère du numérique, rien de plus simple que de sélectionner des photos sur Internet et de les (ré)utiliser *en ligne* ou *hors ligne*. Les agents immobiliers ont-ils le droit d'utiliser des photos d'autrui? Cet article rédigé par **Joris Raport**, avocat spécialisé en la matière, traite des grands principes relatifs au droit d'auteur. Comment obtenir une autorisation valable pour les utiliser? Et quid en cas d'infraction?

Quelles sont les photos protégées par le droit d'auteur?

Un photographe (qu'il soit professionnel ou particulier) acquiert automatiquement un "droit d'auteur" sur les



Joris Raport

photos qu'il prend, pour autant que ces photos soient "originales". Pour être qualifiée d'"originale", une photo ne doit nullement être artistique. La jurisprudence parle d'"originalité" dès qu'une œuvre est le résultat d'une "création intellectuelle propre à l'auteur" et que cette œuvre "comporte l'empreinte de la personnalité de l'auteur". En d'autres termes, à partir du moment où le photographe a fourni un certain

effort intellectuel pour prendre la photo (choix opérés concernant l'objet photographié, perspective dans laquelle la photo a été prise, éclairage, etc.) et où ces choix personnels du photographe se reflètent dans la photo, celle-ci est protégée par le droit d'auteur. Voilà une définition bien abstraite. Dans la pratique, cela revient à dire que **la plupart des photos sont protégées par le droit d'auteur**, quels que soient leur objet ou leur "qualité artistique".

Quelles sont les implications d'une telle protection?

La protection au titre du droit d'auteur **s'acquiert automatiquement**. L'auteur-photographe n'a pas de formalités à remplir pour que sa photo soit protégée par le droit d'auteur. Ainsi, on pense parfois à tort qu'il y a lieu d'effectuer un dépôt à la SABAM ou auprès d'une autre instance ou qu'un signe de copyright (©) doit être apposé sur ou sous la photo. Rien de tout cela n'est nécessaire. L'auteur-photographe est en principe la **seule personne habilitée à reproduire**

la photo et à la communiquer au public d'une quelconque manière. Il peut toutefois **octroyer une licence ou même céder tout ou partie de ses droits d'auteur**, à l'exception de certains droits moraux, **à un tiers** (= "ayant droit"), ce qui signifie alors que cet ayant droit peut lui-même, dans les limites de l'autorisation qu'il a reçue, exercer certains droits qui reviennent en principe exclusivement à l'auteur, parfois même le droit d'exploiter lui-même les photos.

Comment obtenir une autorisation valable pour les utiliser?

Si vous souhaitez utiliser une photo déterminée, vous devrez d'abord vérifier qui en est l'auteur ou l'ayant droit. Vous devez ensuite vous adresser à cet auteur ou cet ayant droit et obtenir son **autorisation spécifique** pour utiliser la photo aux fins prévues.

À cet égard, il est important de convenir clairement:

1. de la photo visée,
2. de l'usage - commercial ou non - que vous comptez en faire (par exemple, pour illustrer une annonce),
3. du "canal" que vous souhaitez utiliser à cette fin (par exemple hors ligne dans une revue ou en ligne sur un site Internet),
4. de la durée de l'autorisation pour l'usage convenu (par exemple pendant un an ou pour une durée indéterminée),
5. du territoire concerné (par exemple, uniquement en Flandre ou en Wallonie, dans toute la Belgique voire à l'étranger)

Ces règles ne s'appliquent pas seulement hors ligne, mais aussi à l'environnement en ligne. Par conséquent, lorsque vous voyez sur Internet (par exemple dans Google Images ou sur un site de réseau social comme Facebook ou Pinterest) une photo que vous souhaitez utiliser, vous devez prendre contact avec l'auteur original ou son ayant droit pour obtenir l'autorisation d'utiliser cette photo.

Sur Internet, on trouve diverses banques de données, grandes ou petites, contenant des centaines de photos "mises en vente" par des ayants droit-exploitants. Sachez qu'un tel achat ne comprend généralement que l'acquisition d'une licence d'utilisation, l'autorisation d'utiliser la ou les photo(s) étant généralement limitée à une certaine période, un certain moyen, un certain nombre de reproductions, parfois uniquement à un usage non commercial, etc. Il est donc important, avant d'"acheter" la ou les photo(s) souhaitée(s), de bien vérifier quels sont les droits d'utilisation associés et s'ils sont conformes à l'utilisation que vous visez.

b. de l'indemnité
éventuellement due à l'auteur ou à l'ayant droit pour l'usage convenu. Du point de vue des preuves, il est conseillé de convenir de tout cela par écrit, assurément lorsque l'auteur est une personne physique vis-à-vis de laquelle, en principe, seule une autorisation écrite et clairement définie est contraignante.

Lorsque vous utilisez ensuite la photo conformément au droit que vous avez acquis, vous devez en principe toujours **mentionner le nom de l'auteur initial**, sauf disposition contraire explicite.

En cas de contact individuel avec un auteur, par exemple un collègue agent immobilier qui a pris des photos de la maison de votre client, que vous souhaitez désormais utiliser vous-même, il est donc conseillé de conclure des accords concrets sur tout ce qui précède.

Quid si on est confronté à une personne qui se présente comme étant l'auteur ou l'ayant droit de la photo que l'on a utilisée?

Demandez tout d'abord à l'auteur ou l'ayant droit de démontrer qu'il est bien celui qu'il prétend être. Vérifiez également si vous avez déjà reçu une autorisation d'utiliser cette photo et, le cas échéant, présentez-la à l'auteur ou à l'ayant droit. Si vous n'avez pas reçu au préalable une autorisation d'utilisation valable ou si, conformément à l'autorisation reçue, vous ne pouvez pas ou plus utiliser la photo comme vous le faites, **l'auteur ou l'ayant droit a le droit de mettre immédiatement un terme à cet usage illégal et l'auteur ou l'ayant droit dispose également d'un droit à un dédommagement.**

Le montant que l'auteur ou ayant droit peut réclamer à titre de dédommagement dépend des circonstances concrètes: de l'utilisation concernée, du nombre de reproductions de la photo concernée, du format dans lequel la photo a été reproduite, etc. Il n'est pas toujours facile de déterminer quel est le montant raisonnable d'un dédommagement. S'il s'agit d'une photo qui était proposée en ligne par l'auteur ou l'ayant droit à un prix forfaitaire, ce prix peut vous donner une première orientation. Sachez toutefois, étant donné l'usage illégal et selon l'ampleur de l'infraction, que l'on pourra facilement vous réclamer jusqu'à trois fois le prix d'une licence d'utilisation normale à titre de dédommagement. Une autre référence, également utilisée comme source dans plusieurs cas de jurisprudence, est ce que l'on appelle le "tarif SOFAM". Il s'agit d'une sorte de "tableau indicatif" présentant, en fonction de l'utilisation concrète, un tarif correspondant plus ou moins aux "usages du secteur" et sur la base duquel on

pourra également réaliser une projection de dédommagement acceptable en cas d'infraction. Vous retrouverez le "tarif SOFAM" et de plus amples informations à ce sujet sur le site www.sofam.be

Certains auteurs ou ayants droit décident de mettre leurs photos "gratuitement" à disposition ou de les rendre "libres de droits". De nouveau, cela ne signifie pas nécessairement que vous pouvez utiliser ces photos "gratuites" ou "libres de droits" comme bon vous semble. Lorsque de telles photos sont proposées, vous devez toujours vérifier ce que cette mise à disposition "gratuite" ou "libre de droits" signifie exactement. En effet, il n'est pas rare qu'elle s'accompagne tout de même de certaines restrictions, comme l'interdiction d'un usage commercial, pour lesquelles l'autorisation individuelle de l'auteur ou de l'ayant droit demeure nécessaire (et peut donc éventuellement faire l'objet d'une indemnité).



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

BAIL D'HABITATION A BRUXELLES: quid en cas de décès d'un locataire?

L'article 232 de l'ordonnance du 27/07/2017 visant la régionalisation du bail d'habitation a introduit une nouvelle procédure en cas de décès d'un locataire. Le nouveau texte prévoit que si le logement est inoccupé après ce décès et que le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité. Le bailleur peut déposer une requête unilatérale en libération de la garantie locative auprès du juge de paix compétent (celui de la localisation du bien).

COPROPRIÉTÉ: Le syndic peut-il refuser de convoquer une Assemblée générale extraordinaire si la demande est formulée par des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts?

La doctrine (voir notamment Eric Riquier) considère que même dans ce cas, le syndic ne doit pas suivre aveuglément la demande qui est formulée et pourrait refuser de convoquer si:

- la demande n'est pas accompagnée d'un ordre du jour reprenant les propositions sur lesquelles l'assemblée devra délibérer: le syndic ne doit en effet pas "deviner" quels sont les points à soumettre au vote.
- Si les circonstances rendent la demande abusive: par exemple l'assemblée générale doit bientôt se tenir ou les copropriétaires demandeurs tentent par ce biais de modifier un vote qui a eu lieu quelques semaines auparavant en Assemblée générale ordinaire.

BAIL D'HABITATION EN REGION WALLONNE: quelles infos demander?

L'article 6 de la nouvelle réglementation sur le bail en Région wallonne établit la liste des informations qui peuvent être recueillies par le bailleur auprès du preneur dans le cadre de la mise en location d'un bien destiné au logement. Le bailleur peut bien entendu demander le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'état civil du candidat locataire mais également le montant des ressources financières et, c'est une grande nouveauté, la preuve du paiement des 3 derniers loyers dans le cadre de son précédent contrat de bail.

BAIL COMMERCIAL EN REGION WALLONNE: pop-up?

Un décret wallon du 15 mars 2018 prévoit que depuis ce 1/05/2018, des baux commerciaux de courte durée peuvent être signés. Le bail sera de maximum 1 an et prend fin à son échéance et le preneur peut y mettre fin moyennant un préavis d'un mois.

Si le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance du contrat, le bail devient un bail commercial de 9 ans.

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**.



NOUVEAUX TITULAIRES



Lors des audiences administratives des 20 février, 22 mars, 10 avril et 8 mai, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 68 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

AL BOUKHARI Nordine

AMARA Loubna

BASTIEN Véronique

BENAIIDA Fatima

CASTIAUX Julien

COLLIN Samuel

de BIE Laura

de LAVELEYE Dominique

DE MEULENAERE Jean-Philippe

DELACROIX Eline

DELBART Ivan

DESCHEEMAER Dylan

DEUSON Jérôme

DÉVIÈRE Kathy

DEVOS Fabien

DIERCKX de CASTERLÉ Aurélie

DURIEUX Magali

EL OUAZGHARI Nour Eddine

EYEN-MINNE Jérémy

FAUCHER VIEGAS Clement

FRULEUX Pierre

GERARD Florence

GILLET Sarah

GOFFARD Alexandre

GUSTIN Thibaut

GUTIERREZ-SETOCA Joao Manuel

HAID Cécile

HAMMOUTI Youssef

HOCHGLOBER Jérôme

HUBINON Bénédicte

JOST Yohan

LAMARCHE Yorick

LE HARDY DE BEAULIEU Florence

LEVY Amália

LIÉGEOIS Jérémy

LOVERIX Natacha

MASCHIET Lucas

MASTERSON Thomas

MATERNE Alexandre

MAURO Jérôme

MEHEUST Anne

MESGUICH Hélène

MEZOUGH Mehdi

MONTY Grégory

MUSELLE Jean Louis

NEMEE Kévin

OHMANN Laurence

PARADELLIS Virginie

PINTE Quentin

POLLARD Stéphanie

RAFIKI Walid

SAMBOU Adrien

SHI Jiaqi

SPETH Carl-Frederic

TANGANIKA Ayoub

THALASSO Wael-Maximilien

TRIBOUILLARD Mélissa

VALENDUC Glenn

VAN DEN BOSCH Christophe

VAN den BOSSCHE Nicolas

VAN NEDERVELDE Sylvie

VAN REMOORTELE Ken

VANBUTSELE Laura

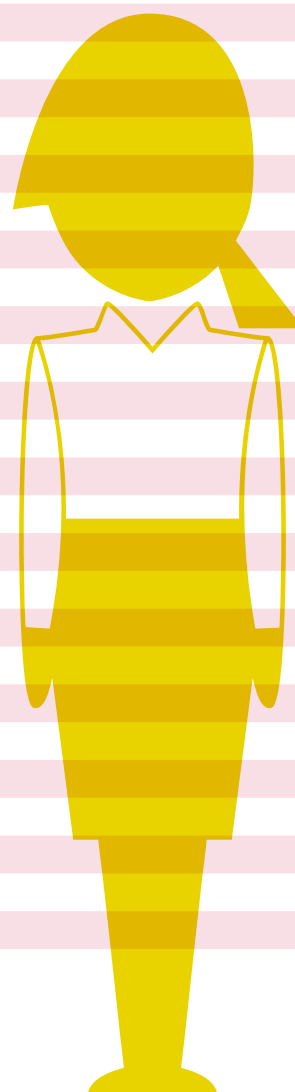
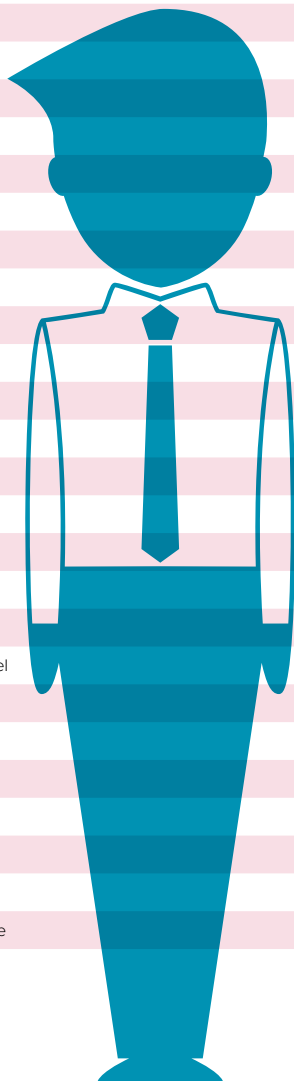
VANDE WOESTYNE Michael

VANDEGOOR Véronique

VARDAR Sami

von VITTORELLI Ida

WITTEVRONGHEL Robert





Gretel Vermeylen

Dès ce 1^{er} août, le compte de tiers sera obligatoire pour tous les agents immobiliers. **Gretel Vermeylen** nous explique la raison d'être du compte de tiers ainsi que son importance. Gretel a dirigé le service des Professions intellectuelles et de la Législation de la Direction Générale Politique des P.M.E. du SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie de 2009 à 2015. En 2015, elle a rejoint le Cabinet de l'ancien Ministre des Classes moyennes, Willy Borsus, auquel Denis Ducarme a succédé. Elle y a collaboré à la mise en œuvre d'un ensemble de mesures relatives à la profession d'agent immobilier et à l'IPI. Depuis novembre 2017, Gretel dirige l'Observatoire des PME au sein du SPF Économie. En tant que commissaire du gouvernement, elle continue à suivre de près le secteur immobilier.

Ces dernières années, l'IPI a fait d'importants efforts en vue d'améliorer le fonctionnement de l'institut et d'optimiser la qualité de prestation des services rendus par ses membres. La professionnalisation de ce secteur a été et est toujours nécessaire afin de répondre aux questions pertinentes des clients et des organisations représentatives de ces derniers. L'agent immobilier joue un rôle capital dans la vie des clients qui font appel à celui-ci. Ses actions peuvent avoir d'importantes conséquences financières. Les agents immobiliers et l'IPI doivent donc essayer, conjointement, d'informer et d'aider les clients au mieux de leurs possibilités. Une réglementation adaptée est fondamentale à cet égard.

L'obligation d'utiliser, à partir du 1 août 2018, le compte de tiers constitue un élément capital pour la confiance et la protection du client et est donc également dans l'intérêt du praticien. Le fait que le compte de tiers soit également qualifié de "compte de qualité" est suffisamment parlant. **Le compte de tiers permet de couvrir deux risques: celui de l'insolvabilité de l'agent immobilier d'une part, et le risque de fraude d'autre part.** Le compte de tiers existe déjà depuis un certain temps dans d'autres secteurs professionnels importants tels que les avocats, les notaires et les huissiers de justice. Concernant les agents immobiliers, il existait déjà une obligation déontologique de verser les fonds sur un compte de tiers qui ne bénéficiait toutefois pas, légalement parlant, de la même protection. Cette réglementation est indispensable pour les relations juridiques et la confiance dans les intermédiaires.

L'agent immobilier ne peut pas utiliser le compte de tiers à d'autres fins et doit activement attirer l'attention des clients sur l'utilisation obligatoire de ce compte. En cas de faillite, ces fonds ne seront pas touchés.

Il existe une différence entre un compte de tiers et un compte rubriqué. Le compte de tiers est un compte global permettant à l'agent immobilier de recevoir ou de gérer des fonds qu'il est tenu de transférer à des clients ou à des tiers. Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert par celui-ci, dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client spécifique.

La rapidité de traitement est également un point méritant une attention particulière. L'agent immobilier est tenu d'utiliser un compte rubriqué pour les fonds qu'il n'est pas en mesure de reverser dans un délai de quatre mois. Afin de répondre à la spécificité des activités de l'agent immobilier, ce délai diffère de ceux que doivent respecter d'autres professions telles que les notaires (deux mois). Cela permet d'éviter des charges administratives et des coûts inutiles. Pour ce qui est des sommes n'ayant pas été réclamées ou reversées dans les deux ans suivant la clôture du dossier, l'agent immobilier les inscrit à la Caisse des Dépôts et Consignations qui les conserve à disposition du destinataire.

À l'instar des autres mesures (l'adaptation de la déontologie, l'assurance responsabilité civile professionnelle, une meilleure information sur le site Internet de l'IPI et la numérisation des processus, **l'introduction de la fonction d'assesseur juridique général et la possibilité de désigner un administrateur provisoire**), **l'introduction du compte de tiers contribuera indubitablement à professionnaliser davantage le secteur. Cette professionnalisation renforcée ne peut s'avérer que bénéfique, tant pour l'image de marque de la profession que pour le consommateur.**