

2018-3

# IPI NEWS

juillet - août - septembre 2018 - 21<sup>e</sup> année • Bureau de dépôt Bru X • P705210



## NOUVEAU CODE DE DÉONTOLOGIE



BAUX D'HABITATION DES 3 RÉGIONS



COMPTE DE TIERS



# SOMMAIRE

## 3 Édito

La loi vaut pour tous

## 4 Actualités

Vendeurs pour promoteurs, salons et assurance IPI

## 5? Questions immobilières

## 6-9 Dossier

Nouveau code de déontologie



## 10-13 Comparatif

entre les baux dans les 3 régions

## 14-15 Compte de tiers

obligatoire

## 16 L'invitée

Déborah Vanesse



DES IDÉES ?  
DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via [cg@ipi.be](mailto: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](http://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  
Pierre Huet  
et Deborah Vanesse

**LAYOUT**  
Graphic Plugin

**IMPRIMERIE**  
Mirto Print





**Cécile Vause**  
**Nicolas Watillon**

## LA LOI VAUT POUR TOUS

A l'occasion de cette édition d'automne, nous tenons à rappeler la position de l'Institut par rapport à un débat récurrent entre les agents immobiliers et les promoteurs/constructeurs immobiliers. L'IPI a toujours été clair à ce sujet et sa position a été récemment confirmée par la justice: tout qui intervient, comme indépendant, dans des ventes de biens immobiliers ne lui appartenant pas doit être agréé par l'IPI. C'est une question d'équité. Retrouvez notre argumentaire en page 4 de cet IPI-News.

Dans ce magazine, nous consacrons plusieurs pages au nouveau code de déontologie de l'IPI. Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Tout n'est pas neuf mais il vous faut prendre connaissance des nouveautés, notamment en matière d'obligation de formation permanente.

Rendez-vous en page 6 pour découvrir ce dossier reprenant les plus grands changements du nouveau code, une interview de la cheffe de cabinet de notre ministre de tutelle, ainsi qu'un quizz qui vous permettra de jauger vos connaissances en la matière.

Autre actualité importante de cette période de l'année, tout comme le bail bruxellois en janvier dernier, le nouveau bail d'habitation wallon est d'application depuis le 1<sup>er</sup> de ce mois. Et, dans quelques mois ce sera au tour de la nouvelle réglementation flamande d'entrer en vigueur. En page 10, nous vous proposons un comparatif de ce qui est prévu dans les 3 régions.

Nous vous invitons aussi à découvrir l'interview de l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive, Pierre Huet, qui nous rappelle les bonnes pratiques en matière de compte de tiers.

Enfin, ne manquez pas les questions immobilières ni la liste des nouveaux titulaires francophones. Par ailleurs, en dernière page, nous donnons la parole à la présidente de Federia qui nous explique les points forts de son congrès qui se déroulera à Spa le 5 octobre prochain.

Bonne lecture!



2018-3  
IPI NEWS

# ACTUALITÉS

## VENDEURS INDÉPENDANTS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS: LA LOI EST CLAIRE

**La position de l'Institut a toujours été limpide à ce sujet et a été confirmée par la justice: les commerciaux indépendants vendant des biens immobiliers pour des promoteurs et/ou constructeurs immobiliers tombent sous la loi régissant la profession d'agent immobilier. Ils doivent dès lors être agréés IPI. Si ce n'est pas le cas, ils exercent la profession illégalement.**

Le cadre légal stipule que la vente de son propre patrimoine échappe aux règles du courtage. Dès lors, les biens immobiliers appartenant directement à un promoteur immobilier peuvent être vendus ou loués par ses administrateurs, ses gérants, ses associés et ses employés.

Par contre, il est tout à fait envisageable de faire appel à un tiers indépendant pour vendre, pour autant que ce tiers soit agréé par l'IPI. Et si le promoteur intervient dans la vente ou la location de biens immobiliers ne lui appartenant pas ni à ses associés, une agrégation IPI est également nécessaire.

Même s'il ne s'agit que d'une seule fois, même si le ou les indépendant(s) ne travaille(nt) que pour un seul promoteur/constructeur immobilier, la position de l'IPI - qui a été récemment confirmée par le Tribunal de commerce du Brabant wallon (Nivelles) - est la même: il n'y a pas d'argument valable pour justifier une exception au champ d'application de la loi. Cette manière de travailler déroge à la réglementation professionnelle que tous nos membres doivent respecter dans un souci de protection accrue du consommateur.

Malgré cela, l'IPI reste ouvert à la discussion avec la confédération de la construction. Mais il faut raison garder et respecter la loi: lorsque les promoteurs/constructeurs passent par un commercial indépendant pour écouler leurs biens, ce dernier doit être agréé IPI.

pourvoir. Monsieur Alexander Van Brabant a été nommé assesseur juridique général et Madame Myriam Nulens a été nommée assesseur juridique générale suppléante près de la Chambre exécutive néerlandophone.

Par ailleurs, également par arrêté royal du 29 juin, Madame Nicole D'Hont a été nommée présidente de la Chambre exécutive néerlandophone.

### L'IPI AUX PROCHAINS SALONS DE L'IMMOBILIER

Ce 5 octobre, l'IPI participera au congrès annuel de FEDERIA qui se tiendra au Casino de Spa. Le programme se trouve via [Federia.immo/congres](#). Votre participation au congrès de FEDERIA compte pour 4 heures de formation agréées IPI. L'Institut vous attendra aussi au Salon de la Copropriété le 29 novembre au Palais 3 de Brussels Expo. Rejoignez-nous sur notre stand et venez écouter notre président qui donnera une conférence à 12h sur la nouvelle loi organisant la profession et sur les procédures disciplinaires.

### ASSESSEURS JURIDIQUES GÉNÉRAUX

Plusieurs changements sont intervenus cet été au niveau des instances de l'Institut. Monsieur André Tulcinsky a été nommé assesseur juridique général près de la Chambre exécutive francophone. Le(s) poste(s) d'assesseur(s) juridique(s) général(aux) suppléant(s) reste(nt) à

### CONTACT ASSURANCE IPI

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, formez le numéro **exclusivement réservé aux agents immobiliers du courtier Marsh: le +32 2 674 88 11.**



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

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

**Suite à la réforme du droit du bail, les clauses d'arbitrage restent-elles possibles dans les contrats de bail d'habitation?**

L'ordonnance bruxelloise (en vigueur au 01/01/2018) dit que les parties à un bail d'habitation peuvent, outre la saisine d'une juridiction, régler leur différend à l'amiable notamment via le recours à un médiateur agréé à la médiation, l'arbitrage et la conciliation. Toutefois, et c'est une nouveauté, le législateur bruxellois a prévu que toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du litige (et donc par exemple insérée dans le contrat de bail dès sa signature) est réputée non écrite. Le décret wallon (en vigueur au 1/09/2018) n'a rien prévu de spécifique en ce qui concerne le règlement de différend en matière de baux d'habitation au sens large et les clauses d'arbitrage peuvent donc être reprises dès la rédaction du bail d'habitation.

**Copropriété: un propriétaire privé doit-il avoir l'accord de l'assemblée générale pour effectuer des travaux dans son lot privatif?**

Très souvent, les actes de base prévoient que même pour des travaux aux lots privatifs, l'accord de l'assemblée générale doit être obtenu ou à tout le moins l'assemblée doit être informée. Des travaux à des lots privatifs impliquent en outre souvent que l'on touche aux parties communes de l'immeuble. Dans ce cas, la loi impose que l'assemblée générale les autorise aux  $\frac{3}{4}$  des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

**Que dois-je faire si ma responsabilité est mise en cause par un de mes clients ou par un tiers acquéreur ou locataire?**

Que votre responsabilité soit mise en cause parce que des dégâts ont été causés dans un appartement lors d'une visite, parce qu'un vendeur considère que vous l'avez mal conseillé ou qu'un locataire estime avoir été mal informé sur les caractéristiques d'un bien, vous ne devez pas hésiter à faire une déclaration, même à titre conservatoire, à votre assurance via le courtier Marsh.

**Quelles sont les conditions pour qu'un particulier, non agréé IPI, puisse être désigné syndic d'une copropriété?**

Il suffit qu'il détienne un droit réel sur un lot dans l'immeuble. Le locataire ou le conjoint d'un copropriétaire ne peut donc pas être syndic. Sont également dispensées d'agrément, les professions libérales qui disposent d'un Ordre et sont soumises à des règles déontologiques à savoir, les notaires, les avocats, les géomètres experts, les experts comptables et les architectes pour autant que cette activité de syndic reste accessoire à leur activité principale.



## NOUVEAU CODE DE DÉONTOLOGIE

**Le nouveau code de déontologie de l'IPI entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Voici les nouveautés de cette nouvelle édition.**

Le changement le plus important est lié à l'obligation de formation de l'agent immobilier. Il est mentionné à l'article 37. Alors qu'actuellement, il y a obligation de formation de 20 heures réparties sur deux ans pour chaque agent immobilier, il y aura désormais une exigence de se former à raison de **10 heures par colonne et par année civile**. Les agents immobiliers inscrits dans les deux colonnes devront donc suivre chaque année 20 heures de formation permanente : 10h de formations ciblées pour les courtiers et 10h de formations destinées aux syndics.

Le choix dans l'offre de formation reste libre. Il existe un choix entre des formations IPI offertes gratuitement, les formations dispensées par des tiers et préalablement agréées par l'Institut ou des formations non agréées par l'Institut. Dans ce dernier cas, l'agent immobilier doit, si la Chambre exécutive le demande, être en mesure de produire des preuves sur les sujets et le temps passé à suivre ces formations. La Chambre exécutive décidera ensuite si ces formations peuvent ou non être prises en compte.

Autre nouveauté : les agents immobiliers doivent mentionner sur chaque document et sur leur site **le nom de la compagnie d'assurance** (AXA Belgium) qui les couvre en responsabilité civile professionnelle et cautionnement. Comme expliqué dans l'article 20, le **numéro de police** (730.390.160) doit aussi y figurer.

L'article 25 du code spécifie que si plusieurs agents immobiliers souhaitent travailler de manière co-exclusive, leurs relations doivent être caractérisées par un véritable esprit de collaboration. Ils doivent échanger toutes les informations et tous les documents dans l'intérêt de la mission et doivent établir une **convention écrite de collaboration**.

L'article 50 rappelle que l'agent immobilier doit toujours **vérifier** auprès de son commettant potentiel s'il a déjà confié antérieurement une mission à un autre agent immobilier et si ce dernier a transmis une liste reprenant des candidats auxquels une information précise et individuelle a été donnée.

En ce qui concerne plus particulièrement les **obligations du syndic**, l'article 79 précise qu'il doit faire le nécessaire pour que les indemnités, ristournes, remboursements et, de manière générale, **toute somme revenant à l'association des copropriétaires soient versés directement** sur le compte de cette dernière.

L'article 84 impose au syndic de conserver les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine durant **10 années** (au lieu de 5 actuellement).

Enfin, l'article 85 prévoit, dans le cadre de la transmission visée par l'article 577-8 §4, 9<sup>e</sup> du code civil intervenant entre syndics, que le syndic sortant et celui qui lui succède établissent **un inventaire détaillé** des pièces transmises.





Christine Lhoste

**E**n tant qu'organisme de droit public, l'IPI doit en référer à son ministre de tutelle lorsqu'il s'agit de prendre des décisions aussi importantes que l'adaptation de son code de déontologie. Christine Lhoste, la cheffe de cabinet du ministre des Indépendants, des Classes moyennes et des PME, a suivi le dossier depuis le début. Elle nous éclaire sur la position du Ministre.

## Madame Lhoste, en quoi un code de déontologie est-il important pour les agents immobiliers?

*Un code de déontologie est essentiel pour toute profession intellectuelle et réglementée. Cet ensemble de règles n'émane pas de l'administration ni du politique. C'est vraiment le secteur lui-même qui définit les règles régissant son activité. Ce code est essentiel pour l'image de la profession, pour la sécurité du consommateur et pour assurer une concurrence loyale entre les différents professionnels. Il permet de distinguer les agents immobiliers des autres indépendants.*

## Il émane du secteur mais il y avait tout de même une attente du ministre?

*Oui, car à mesure que la profession évolue d'elle-même, il faut en adapter le cadre. La dernière version du code de déontologie datait de plus de 10 ans. Il y a eu la révision du code de droit économique, puis la réforme de la loi du 11 février 2013 qui organise la profession d'agent immobilier. La réforme de la loi sur la copropriété vient elle aussi de se concrétiser. Il était donc important d'harmoniser le code de déontologie avec ces évolutions légales.*

*Parallèlement, l'IPI lui-même était demandeur de certaines évolutions, notamment en termes de formations. C'est un point qui nous est apparu très positif et sur lequel nous devons marquer notre accord parce que c'est la formation qui assure la mise à jour des connaissances de base et c'est elle qui permet de garantir un service de qualité aux consommateurs.*

## Ce nouveau code de déontologie clarifie les règles tant pour les agents immobiliers que pour les consommateurs?

*Il participe à la réforme générale de l'exercice de la profession souhaitée par le ministre. Dans le code de déontologie modifié, il y a par exemple des dispositions spécifiques aux syndicats, comme c'est spécifié dans la nouvelle loi régissant les copropriétés. C'est là qu'il y a eu un nombre important de revendications et de problèmes soulevés. Désormais, il est clair que le syndic ne peut pas percevoir de commission sans que les copropriétaires n'en aient connaissance et n'aient donné leur accord. Nous savons que la majorité des syndicats exerce de façon professionnelle mais ils sont ternis par quelques confrères indécents. En luttant contre ces derniers, on assure une concurrence loyale à ceux qui jouent le jeu. Et cela, c'était vraiment essentiel pour nous compte-tenu des scandales qui ont pu éclater et qui ont un impact malheureusement négatif sur toute la profession.*

*Dans ce code, c'était une demande du ministre, et l'IPI y a répondu immédiatement favorablement, on insiste aussi sur l'importance pour les agents immobiliers de communiquer qu'ils sont couverts par une assurance en responsabilité civile et cautionnement. On s'est rendu compte que les clients ne connaissaient pas toujours l'existence de cette assurance. Désormais, dans tous les contrats et les écrits qui émanent de l'agent immobilier ou du syndic, il doit être fait mention de cette assurance. Car s'il y a une connaissance d'une indemnisation plus rapide ou plus adéquate des éventuels consommateurs lésés, cela apaisera les critiques émises à l'encontre de la profession.*

*D'une manière générale, l'image de la profession et la confiance du public sortiront gagnants de cette réforme.*





# Quiz

Le nouveau code de déontologie vous accompagne tout au long de votre carrière. Le connaissez-vous bien? Faites le test!

- 1. L'agent immobilier assume la responsabilité de tout acte posé dans l'exercice de sa profession par ses employés.**
  - A. Oui
  - B. Non
  - C. Oui, sauf si l'employé est en fonction depuis 5 ans au moins.
- 2. L'agent immobilier doit entre autres s'assurer de l'identité de son commettant ou de ses représentants :**
  - A. Non
  - B. Oui
  - C. Oui, sauf s'il a confiance.
- 3. Lorsqu'il est informé de la décision du commettant de mettre fin à sa mission, l'agent immobilier...**
  - A. Exécute ses obligations contractuelles jusqu'au terme de sa mission.
  - B. Ne fait plus rien dans ce dossier.
  - C. Fait ce qui lui convient le mieux entre les réponses A et B.
- 4. L'agent immobilier doit notamment indiquer, dans ses documents et sur son site Internet :**
  - A. Le nom de l'entreprise d'assurances couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement (AXA) et le numéro du contrat d'assurance.
  - B. Le nom de l'entreprise d'assurances couvrant sa responsabilité civile professionnelle et cautionnement (AXA) et le nom de son courtier en assurance (Marsh pour les francophones).
  - C. Le nom de son courtier en assurance (Marsh pour les francophones) et le numéro du contrat d'assurance.
- 5. Le fait de ne jamais détenir de fonds de tiers dispense l'agent immobilier intermédiaire de l'obligation d'ouvrir un compte de tiers :**
  - A. Oui
  - B. Non







# Déontologie

6. **L'agent immobilier syndic tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à disposition en ses bureaux durant :**
  - A. 5 ans
  - B. 8 ans
  - C. 10 ans
7. **L'agent immobilier actif dans les deux colonnes (syndic et intermédiaire) doit suivre au moins ..... heures de formation permanente par colonne et par année calendrier.**
  - A. 10
  - B. 20
  - C. Peu importe, pour autant qu'il en ait suivi 20 en 2 années calendrier.
8. **Lorsqu'après avoir vérifié, l'agent immobilier voit que son commettant potentiel a déjà confié un mandat à une autre personne, il peut accepter ce nouveau mandat:**
  - A. Non
  - B. Oui, s'il prend effet après le mandat en cours.
  - C. Oui
9. **L'agent immobilier intermédiaire doit :**
  - A. Demander l'accord de son commettant pour procéder à un affichage sur le bien.
  - B. Exprimer à son commettant des réserves au sujet du prix que ce dernier estimerait ou entendrait obtenir si ce prix est, à sa connaissance, manifestement disproportionné.
  - C. Les deux réponses précédentes sont correctes.
10. **L'agent immobilier administrateur de biens peut passer commande de fournitures ou de services avec des personnes avec lesquelles il a un lien familial ou juridique.**
  - A. Oui
  - B. Non
  - C. Oui, s'il a l'autorisation du commettant dûment informé de ce lien.

## RÉPONSES

1. A (art. 3) - 2. B (art. 13) - 3. A (art. 15) - 4. A (art. 20) - 5. B (art. 29)  
6. C (art. 84) - 7. A (art. 37) - 8. B (art. 48) - 9. C (art. 47 & 56) - 10. C (art. 75)



# COMPARATIF



## LES BAUX DANS LES 3 RÉGIONS

Depuis la sixième réforme de l'État, la réglementation du bail de résidence principale a été confiée aux Régions. L'avocate Carole De Ruyt, formatrice à l'IPI et chargée du helpdesk de l'Institut, a rédigé un ouvrage comparant le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie. La parution est prévue dans les prochaines semaines et comportera une étude comparative analysant ces nouvelles réglementations et leurs implications pratiques pour tous les professionnels de l'immobilier. Plusieurs documents types seront fournis en fin d'ouvrage.

L'IPI a apporté un complément portant sur la réglementation qui entrera prochainement en vigueur en Flandre (et à laquelle de légères modifications pourraient être apportées d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2019). Un tableau reprenant l'essentiel est à votre disposition sur le site de l'Institut ([www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux)). En voici une version plus courte



**BRUXELLES-CAPITALE**



**WALLONIE**



**FLANDRE**

| A quels baux s'applique le Code ?                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tous les baux de logement à l'exception des hébergements touristiques.                                                                                                                                                         | Tous les baux de logement : extension du droit commun aux baux d'habitation sur des biens meubles (containers, yourtes, cabanes, caravanes, etc.).                                                                        | Les baux relatifs à la résidence principale et pour étudiants.                                                                                                                                                        |
| Depuis quand ?                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
| Depuis le <b>1<sup>er</sup> janvier 2018</b> . Il s'applique aux contrats en cours sauf les articles précisés sur <a href="http://www.ipi.be/comparatif_baux">www.ipi.be/comparatif_baux</a> .                                 | Depuis le <b>1<sup>er</sup> janvier 2018</b> . Il s'applique aux contrats en cours sauf les articles précisés sur <a href="http://www.ipi.be/comparatif_baux">www.ipi.be/comparatif_baux</a> .                            | Pour <b>janvier 2019</b> , à l'exception du règlement concernant la garantie locative qui entrera en vigueur lorsque le gouvernement flamand aura approuvé l'arrêté relatif au prêt "garantie locative" (début 2019). |
| Écrit ou verbal ?                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
| L'écrit est obligatoire. Mais un bail verbal reste valable (chacune des deux parties pouvant toutefois imposer à l'autre de mettre le bail par écrit).                                                                         | L'écrit est obligatoire. Mais un bail verbal reste valable (chacune des deux parties pouvant toutefois imposer à l'autre de mettre le bail par écrit).                                                                    | L'écrit est obligatoire. Mais un bail verbal reste valable (chacune des deux parties pouvant toutefois imposer à l'autre de mettre le bail par écrit).                                                                |
| Quelle durée ?                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
| Si rien n'est précisé, le bail est de <b>9 ans</b> .<br><br>Le bail à vie et le bail de plus de 9 ans sont également prévus ainsi que le bail de courte durée renouvelable autant de fois souhaitées avec un maximum de 3 ans. | Si rien n'est précisé, le bail est de <b>9 ans</b> .<br><br>Le bail à vie et le bail de plus de 9 ans sont également prévus ainsi que le bail de courte durée renouvelable au maximum deux fois avec un maximum de 3 ans. | Tout bail relatif à la résidence principale du locataire est conclu pour <b>9 ans</b> . Les contrats de courte durée sont néanmoins conservés.                                                                        |



### Quelles informations peut-on demander au candidat locataire ?

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>nom et prénom du ou des candidats preneurs (un numéro de téléphone, une adresse courrielle, une adresse postale ou un numéro de télécopie);</li> <li>Un moyen de communication avec le candidat;</li> <li>tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter;</li> <li>le nombre de personnes qui composent le ménage;</li> <li>le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>nom et prénom du ou des candidats preneurs;</li> <li>un moyen de communication avec le candidat;</li> <li>l'adresse du candidat;</li> <li>la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;</li> <li>la composition de ménage;</li> <li>l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;</li> <li>le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur;</li> <li>la preuve du paiement des trois derniers loyers.</li> </ul> | Un bailleur peut uniquement demander les documents qui lui servent à vérifier si le candidat locataire pourra respecter ses obligations de locataire. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Etats des lieux ?

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obligatoire, détaillé et à frais communs, il est à effectuer dans le mois de la prise de possession des lieux.<br><br>Un document type dont l'usage n'est pas obligatoire est disponible et a été publié au Moniteur belge du 28/11/2017. | Obligatoire, détaillé et à frais communs, il est à effectuer dans le mois de la prise de possession des lieux.<br><br>Un modèle type dont l'usage n'est pas obligatoire a été publié au Moniteur belge du 31/08/2018 (voir <a href="http://www.ipi.be/comparatif_baux">www.ipi.be/comparatif_baux</a> ). | Obligatoire, détaillé contradictoirement et à frais communs. Il est établi soit durant la période où les locaux sont inoccupés, soit durant le premier mois d'occupation du bien. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Quelles annexes obligatoires faut-il joindre au bail ?

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L' "annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement" paru au MB le 8 juin 2018 doit être jointe et enregistrée avec les baux d'habitation signés. | Aucun texte n'a été publié à ce jour. Il est juste recommandé de joindre le décret. | L'obligation de joindre une annexe de vulgarisation au bail, telle qu'elle est prévue actuellement dans la loi fédérale sur la location de logements, est supprimée. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Conséquence de l'absence d'enregistrement du bail d'habitation ? (pour tous les baux d'habitation quelle que soit leur durée)

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le preneur ne doit pas donner de préavis ni payer d'indemnité si le bail n'est pas enregistré au moment où il donne son renon. Il doit toutefois avoir mis en demeure son bailleur d'enregistrer le bail et que cette demande soit demeurée sans suite utile pendant un mois. | Le preneur ne doit pas donner de préavis ni payer d'indemnité si le bail n'est pas enregistré au moment où il donne son renon.<br><br>Il doit toutefois avoir mis en demeure son bailleur d'enregistrer le bail et que cette demande soit demeurée sans suite utile pendant un mois. | Si le bail n'est pas enregistré après un délai de deux mois, aucun délai de préavis ni indemnité n'est applicable en cas de résiliation par le locataire. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Délais de préavis pour les baux de résidence principale de 9 ans ?

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Congé donné par le bailleur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6 mois de préavis à tout moment pour occupation personnelle</li> <li>6 mois à l'échéance d'un triennat pour travaux ou sans motif</li> </ul> <p><b>Congé donné par le preneur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 mois à tout moment avec une indemnité de 3,2,1 mois de loyer si le bail prend fin dans les trois premières années</li> </ul> | <p><b>Congé donné par le bailleur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6 mois de préavis à tout moment pour occupation personnelle</li> <li>6 mois à l'échéance d'un triennat pour travaux ou sans motif</li> </ul> <p><b>Congé donné par le preneur</b></p> <p>3 mois à tout moment avec une indemnité de 3,2,1 mois de loyer si le bail prend fin dans les trois premières années</p> | <p><b>Congé donné par le bailleur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6 mois de préavis à tout moment pour occupation personnelle</li> <li>6 mois à l'échéance d'un triennat pour travaux ou sans motif</li> <li>6 mois de préavis à tout moment sans motivation, mais avec le paiement d'une indemnité.</li> </ul> <p><b>Congé donné par le preneur</b></p> <p>3 mois à tout moment. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est donné.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





BRUXELLES-CAPITALE



WALLONIE



FLANDRE

### Délais de préavis pour les baux de résidence principale de courte durée ?

#### Congé donné par le bailleur

3 mois de préavis et paiement d'une indemnité d'un mois de loyer après la première année de location et uniquement pour un motif d'occupation personnelle.

#### Congé donné par le preneur

3 mois de préavis à tout moment et paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

#### Congé donné par le bailleur

3 mois de préavis et paiement d'une indemnité d'un mois de loyer après la première année de location et uniquement pour un motif d'occupation personnelle.

#### Congé donné par le preneur

3 mois de préavis à tout moment et paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

#### Congé donné par le preneur

3 mois de préavis à tout moment.  
L'indemnité de préavis due est d'un mois et demi, d'un mois ou d'un demi-mois, selon que le contrat de bail prend fin durant la première, la deuxième ou la troisième année.

### Indexation ?

Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'indexation du loyer peut être appliquée une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail suivant la formule : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

L'indexation est calculée sur base de la formule : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. Le texte corrige toutefois l'ancien article 1728 bis en prévoyant que c'est bien l'indice santé qui s'applique à l'indexation et non pas l'indice des prix à la consommation.

Si le contrat de bail est conclu par écrit, le loyer peut être adapté, une fois par année, à l'indice-santé, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation est expressément exclue. L'indexation s'applique uniquement si la partie intéressée en fait la demande écrite. Elle peut s'appliquer jusqu'à trois mois précédant la demande.

### Etat de conformité du bien et obligations du bailleur ?

Le bailleur doit délivrer et maintenir le bien loué dans un état conforme aux dispositions de l'article 4 du Code c'est-à-dire les normes minimales en matière de sécurité, salubrité et habitabilité.

Précisions sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

L'habitation louée doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Précisions sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

Le bien loué doit satisfaire aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Une attestation de conformité n'est pas obligatoire. Sauf lorsque le bailleur résilie la location en raison de travaux de rénovation importants (attestation après la fin des travaux) et lors de rénovation durant le bail, pour la sécurité ou la salubrité du preneur.

### Colocation : obligation des parties ?

Les parties fixent librement la durée du contrat de bail de colocation en respectant évidemment les durées imposées pour les baux de résidence principale s'il échet.

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Consultez [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux) pour le détail.

Les parties fixent librement la durée du contrat de bail de colocation en respectant évidemment les durées imposées pour les baux de résidence principale s'il échet.

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Des modèles types de bail de colocation et de pacte de colocation ont été publiés au Moniteur belge au 31/08/2018. Consultez [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux) pour le détail.

Les locataires sont tenus solidairement et de façon indivisible d'exécuter envers le propriétaire les obligations du bail, étant entendu qu'un locataire n'est pas tenu de s'acquitter des obligations qui sont nées avant qu'il devienne locataire.



### Colocation : quid si l'un des locataires veut rompre le bail ?

Si un colocataire veut quitter les lieux loués, le congé à donner est de deux mois et doit être notifié tant au bailleur qu'aux autres colocataires.

La suite et les autres cas de figure sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

Si un colocataire veut quitter les lieux, le congé à donner est de trois mois et doit être notifié tant au bailleur qu'aux autres colocataires.

Le remplaçant du colocataire qui a quitté les lieux reprend tous les droits et obligations du cédant.

La suite et les autres cas de figure sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

Si un colocataire veut quitter les lieux, il peut proposer un nouveau locataire. Si aucun nouveau locataire n'est proposé ou qu'aucun nouveau locataire n'est accepté par le propriétaire et le(s) locataire(s) restant(s) ou après une décision judiciaire, le bailleur peut exiger du locataire en partance de lui payer un loyer durant six mois après qu'il cesse d'être locataire.

### Bail étudiant

L'étudiant doit établir sa qualité d'étudiant en produisant la preuve de son inscription dans une école.

La durée du bail est de douze mois maximum.

A l'issue du bail, le bailleur peut y mettre fin moyennant un préavis de trois mois, à défaut le bail est prorogé pour une durée d'un an.

L'étudiant peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 2 mois.

Le législateur bruxellois a également prévu l'octroi d'un label spécifique pour le bail étudiant.

Consultez [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux) pour les précisions.

L'étudiant doit établir sa qualité d'étudiant en produisant la preuve de son inscription dans une école.

La durée du bail est de douze mois maximum.

A l'issue du bail, chacune des parties peut y mettre fin moyennant un préavis d'un mois, à défaut le bail est prorogé pour une durée d'un an.

L'étudiant peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 2 mois, donné avant le 15 mars de l'année en cours et moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer à l'exception des conditions décrites sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

Le décret prévoit enfin l'établissement d'un Label "logement étudiant de qualité". Consultez [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux) pour les précisions.

Est considérée comme étudiant, toute personne inscrite dans un établissement qui offre un enseignement à temps plein ou un jeune quittant l'école et qui est en période d'attente.

L'étudiant ne peut pas établir sa résidence principale dans le logement.

La prolongation tacite est interdite. Le contrat de bail ne doit pas être expressément résilié par le bailleur ou l'étudiant.

L'étudiant peut résilier le bail dans trois cas à retrouver sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).

### Grille des loyers

L'arrêté du 19 octobre 2017 instaure "Une grille indicative de référence des loyers" (M.B. 6/11/2017 et erratum du 29/11/2017).

Le texte prévoit également la publication d'une grille indicative mais rien n'a été publié à ce jour.

Pas d'application.

### Garantie locative

La garantie locative maximale est de deux ou trois mois de loyer selon les modalités (voir sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux)).

La garantie locative maximale est de deux ou trois mois de loyer selon les modalités (voir sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux)).

La garantie locative maximale pour une résidence principale est de trois mois de loyer. Voir détails et modalités sur [www.ipi.be/comparatif\\_baux](http://www.ipi.be/comparatif_baux).





# COMPTE DE TIERS



Pierre Huet

**Monsieur Huet, la Chambre exécutive de l'IPI statue-t-elle régulièrement sur des cas d'agents immobiliers ne faisant pas la distinction entre leurs fonds et ceux de consommateurs?**

Fort heureusement, ces cas ne sont pas légion! Mais régulièrement en effet, des dossiers de ce type sont soumis à la Chambre exécutive de l'IPI, sur plainte ou dans le cadre de vérifications à l'occasion d'une instruction disciplinaire.

**Quelles sont les infractions les plus fréquemment constatées?**

Le refus de transférer les acomptes/garanties sur le compte du notaire chargé de l'acte authentique de vente, la perception d'acomptes, de garanties locatives ou de loyers sur le compte courant de l'agence ou encore l'absence de compte de tiers pourtant imposé par la directive déontologique. Mais le cas le plus ahurissant récemment soumis à la Chambre exécutive demeure l'utilisation du compte de tiers pour les opérations courantes d'une agence, par exemple facture téléphone, carburant, Immoweb, paiement des contributions et même à un service club, qui a conduit l'agence à la faillite...

**Une obligation légale depuis ce 1<sup>er</sup> août. L'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive, Pierre Huet, nous rappelle les bonnes pratiques en la matière.**

**Il existait déjà une obligation déontologique de verser les fonds des clients sur un compte de tiers. Aujourd'hui, c'est la loi qui l'impose. L'IPI l'espérait? En quoi cela va-t-il changer les choses?**

Une obligation déontologique a une portée disciplinaire. La loi du 21 décembre 2017 instaure une série de règles qui engagent la responsabilité de l'agent immobilier devant les juridictions de l'Ordre judiciaire. Les mécanismes mis en place à dessein de protection des clients et des tiers sont précis et rigoureux. A l'instar des obligations qui pèsent sur les notaires et les avocats, ils sont de nature à garantir la probité que l'on est en droit d'attendre d'un agent immobilier. La distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers est définitivement établie.

**Grâce à cette nouvelle loi, les consommateurs sont mieux protégés en cas de faillite de l'agent immobilier. Mais en quoi ce compte de tiers est-il également positif pour les agents immobiliers?**

Pour l'agent immobilier, les règles sont claires. Elles donneront une meilleure image de la profession en sécurisant le consommateur. Par exemple, la loi stipule, et c'est bien normal, que les fonds doivent être transférés à l'ayant droit dans les plus brefs délais, sauf circonstances exceptionnelles, ou convention contraire pour ce qui concerne l'agent immobilier régresseur.

En outre, lorsque les fonds demeurent sur le compte de tiers plus de 4 mois, ils devront être versés sur un compte rubriqué. Après 2 ans suivant la clôture du dossier, ils seront versés à la Caisse des dépôts et consignations.





**Les agents immobiliers qui utilisent déjà des comptes de tiers ou rubriqués pour faire transiter des fonds ne leur appartenant pas, sont-ils en ordre avec la nouvelle loi?**

**||** Oui, pour autant que le compte de tiers soit ouvert dans une banque agréée par la Banque Nationale de Belgique et réponde aux conditions strictes de l'article 21/2 §3 :

- ne jamais pouvoir être en débit
- ne jamais pouvoir servir de sûreté ou permettre l'obtention d'un crédit
- exclure la compensation, fusion ou stipulation d'unicité avec un autre compte en banque, ou encore le netting

**Est-ce qu'un agent immobilier peut disposer de plusieurs comptes de tiers?**

**||** La loi ne l'interdit pas, sous réserve des dispositions réglementaires que prendrait l'IPI. Il faut en outre distinguer le compte de tiers du compte rubriqué, dédié à un seul client ou à un seul dossier. Je n'aborde pas ici le compte bancaire d'une entité, par exemple une ACP, géré par un syndic.

**Comment et où l'agent immobilier doit-il rendre publique les informations concernant son compte de tiers?**

**||** Si le numéro de compte de tiers ne figure pas sur le papier à lettre ou sur les documents officiels de l'agent immobilier, il est désormais impératif de l'y mentionner, précédé de la mention 'compte de tiers' à chaque invitation de versement de fonds de tiers.

**A quoi s'exposent les agents immobiliers qui ne se mettent pas ordre avec la nouvelle réglementation?**

**||** A des poursuites disciplinaires devant la Chambre exécutive de l'IPI! Voire à des interdictions temporaires d'exercer dans les cas urgents.

**Quel rôle devra exercer l'IPI à propos des comptes de tiers?**

**||** La Loi confie à l'IPI la charge du respect des dispositions légales en la matière, et le contrôle des comptes de tiers, par exemple la déclaration du numéro, la vérification de l'agrément du compte, les opérations sur le compte, etc.



## L'INVITÉE



Deborah Vanesse

Dans cette édition, nous laissons la parole à **Déborah Vanesse, Présidente de Federia**, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique. Cette jeune femme de 38 ans est loin d'être novice dans le monde de l'immobilier et de ses fédérations. Graduada en droit de formation, elle est devenue agent immobilier en 2001 pour reprendre l'affaire familiale. Aujourd'hui, elle est à la tête d'une agence immobilière spécialisée dans le courtage résidentiel (vente et location) qui compte 12 collaborateurs en région liégeoise.

L'année dernière, nous avons relevé un véritable défi avec la nouvelle formule du Congrès qui s'est révélée être un réel succès aussi bien pour les agents immobiliers que pour les partenaires qui ont fortement apprécié les lieux, la qualité des conférences et l'ambiance propice à renforcer les opportunités professionnelles.

Bien que la ville de Spa ait tous les atouts pour nous accueillir, Federia souhaite aller à la rencontre des agents immobiliers et ainsi mettre en valeur d'autres provinces lors des prochaines éditions. Nous sommes déjà à la recherche de l'endroit idéal pour 2019.

Mais en attendant, laissez-moi vous dire quelques mots à propos du Congrès 2018 qui aura lieu le 5 octobre prochain. Nous y prévoyons deux sujets très enrichissants dans l'exercice de la fonction d'un agent immobilier... le tout pour 4 h de formation agréées IPI! Le 1<sup>er</sup> sujet: **"Courtiers, Syndics... mutations à venir"** comportera 3 aspects, à savoir: l'évolution du métier et le MLS au Canada et à la Côte d'Azur, ainsi que l'importance des réseaux sociaux et des nouvelles techniques de Marketing dans la profession. L'autre sujet: **"Balayer les idées reçues sur le monde de l'immobilier et ses acteurs"** va chambouler vos habitudes et remettre en question certaines de vos pratiques et ainsi éviter les erreurs. En effet, ce sujet présenté par nos spécialistes (Gilles Tjtgat et Jean-Pierre Lannoy) sous l'aspect de "vraies fausses vérités". Attention, ne soyez pas trop sûr de vous! Vous pourriez avoir quelques surprises.

Nos nombreux partenaires spécialisés dans l'immobilier seront également au rendez-vous pour vous présenter leurs dernières technologies, services et offres avantageuses. Une occasion unique de les retrouver tous au même endroit, au même moment. Que demander de mieux en termes d'organisation de votre temps de travail!

#### Federia, l'unique fédération francophone

Pour rappel, en 2015, les principaux acteurs du secteur, à savoir l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens créée en 1993), Federimmo représentant les anciennes CIB provinciales (créées en 1954) et Réflexions Immobilières (créée en 1999) se sont regroupés pour créer FEDERIA.

En tant que Présidente, je suis très fière du travail réalisé, qui est le fruit d'un travail d'équipe avec les bons conseils des anciens, le soutien de mon Conseil d'administration et bien entendu, la collaboration rigoureuse de notre Office Manager.

#### Mon challenge?

Faire grandir Federia et organiser cette Fédération pour que "devenir membre soit une évidence pour chaque agent immobilier". Personnellement, je regrette que certains de mes confrères et consœurs ne soient pas conscients du rôle important des fédérations. N'oublions pas que si l'accès à notre belle profession est réglementé aujourd'hui, c'est uniquement grâce aux combats menés par les fédérations. Au fil des mois, Federia est de plus en plus consulté par les politiques. Et je m'en réjouis!

Federia rassemble de nombreux courtiers, syndics, régisseurs de biens et autres professionnels de l'immobilier. Bien entendu, **je mets un point d'honneur à favoriser la rencontre et l'échange entre confrères afin de mieux comprendre le marché immobilier et de créer des relations.**

A ce titre, nous organisons plusieurs rencontres sur l'année. Que ce soit les Tables Rondes de l'ABSA dédiées aux syndics, les Déjeuners de l'Immobilier ou encore notre Congrès annuel ouvert à l'ensemble de la profession et ses partenaires dont je vous parlais précédemment.

Je vous donne donc rendez-vous le 5 octobre prochain à Spa.