

2019-3

IPI NEWS

juillet - août - septembre 2019 - 22^e année • Bureau de dépôt Bru X • P705210



UNE FORMATION POUR LES MAÎTRES DE STAGE



LA CONFRATERNITÉ –
CE QUI EST PERMIS
ET CE QUI NE L'EST PAS



L'HABITATION LÉGÈRE
EN RÉGION WALLONNE



SOMMAIRE

3 Édito

4-5 Actualités

Titulaires:
demandez votre omission
si vous n'exercez pas

6 Une formation pour les maîtres de stage

7-9 Philippe Aoust, président de la Chambre d'appel depuis onze ans



10-11 L'habitat léger, un cadre juridique est en train de se dessiner en Région wallonne

12-13 La confraternité

Ce qui est permis et ce qui ne
l'est pas...

14 Nouveaux titulaires



15 ? Questions immobilières

16 L'invité

Gilles Tijtgat



DES IDÉES?
DES PROPOSITIONS?

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

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

À bientôt!



IPI-NEWS

est le journal trimestriel
d'information de
l'Institut
Professionnel des
Agents
Immobiliers (IPI)

SIÈGE

Rue du Luxembourg
16 B,
1000 Bruxelles
www.ipi.be

CONCEPT & RÉALISATION

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

ÉDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Carole De Ruyt
Patricia Despretz
Ulrich Carnoy
Philippe Aoust
Gilles Tijtgat

LAYOUT

Graphic Plugin

IMPRIMERIE

Mirto



ENFIN UNE FORMATION POUR LES MAÎTRES DE STAGE!

Après d'agréables vacances d'été, nous sommes ressourcés et fin prêts à repartir. La formation d'un gouvernement wallon et fédéral bat toujours son plein, il n'y a donc rien de nouveau du côté de la législation. Entre-temps, l'Institut continue à travailler avec diligence à la professionnalisation du secteur.

C'est dans ce cadre que nous avons le plaisir de vous informer que nous allons lancer très prochainement notre première formation à destination des maîtres de stage. Cette formation aura pour objectif d'expliquer aux maîtres de stage ce que leur rôle implique. Bientôt, l'outil de stage et le règlement de stage n'auront plus aucun secret! Pour plus d'informations, rendez-vous en page 6 de votre IPI-News.

Nous profitons de l'immobilisme politique pour nous plonger dans le travail des personnes qui contribuent au bon fonctionnement de l'Institut. A cet effet, nous vous invitons à consulter en pages 7, 8 et 9 l'interview de Monsieur Philippe Aoust, président de la Chambre d'appel francophone.

Dans ce numéro, nous dressons également un

portrait global de l'habitat léger en Région wallonne. Que ce soit pour des raisons sociales, financières ou encore environnementales, les modes de vie alternatifs se développent. Yourtes, tipis, cabanes en bois et autres formes d'habitat ont le vent en poupe ces dernières années et le paysage belge est sur la voie du changement. Mais que prévoit la législation en la matière? Focus sur la définition de l'habitation légère en droit wallon du logement ainsi que sur la réglementation urbanistique wallonne.

En outre, nous vous proposons un article concernant le devoir de confraternité et vous rappelons les règles que se doit de respecter l'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères.

Enfin, la chronique des invités de cette édition est dédiée à Gilles Tjtgat. Licencié en droit de l'UCL, il nous parle du respect de la vie privée dans le cadre de l'exercice de la profession d'agent immobilier (prise et utilisation des photos/vidéos, accord des parties/du locataire, etc.).

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

**Nicolas Watillon vice-président
et Cécile Vause, trésorier**





ACTUALITÉS

SERVICE DÉPISTAGE: DEUX NOUVEAUX JUGEMENTS POSITIFS

Le service Dépistage de l'IPI travaille inlassablement pour écarter du marché les faux agents immobiliers. Ainsi, deux jugements positifs pour l'Institut ont été prononcés dernièrement. Dans l'un d'eux, le tribunal correctionnel du Brabant wallon a condamné le prévenu à deux mois d'emprisonnement (avec sursis) et à une amende sur le plan correctionnel et civil. Bien que déjà condamnée précédemment, cette personne a continué à exercer de manière illégale l'activité d'agent immobilier. L'IPI s'est donc adressé au Tribunal correctionnel, qui a constaté que le faux agent immobilier avait enfreint l'ordre de cessation prononcé par le Tribunal de Commerce.

Dans le deuxième jugement favorable obtenu par le service Dépistage, il a été établi que les activités étaient effectivement menées illégalement. Le Tribunal a donc imposé une interdiction immédiate de la poursuite des activités, sous peine d'astreinte.

ENTRÉE EN VIGUEUR DU BAIL POUR LES POP-UP STORES À BRUXELLES

Le 25 avril 2019, le Parlement bruxellois a voté une ordonnance relative au bail commercial de courte durée, laquelle est entrée en vigueur le 19 mai dernier. Ce cadre légal était très attendu en région bruxelloise, la Flandre et la Wallonie ayant déjà légiféré sur le sujet respectivement en 2016 et 2018.

Auparavant, seuls les baux d'une durée de 9 ans ou plus étaient officiellement autorisés, ce qui posait donc un réel problème juridique pour les pop-up stores. Ces magasins, qui sont dits éphémères, s'installent pour une courte durée afin de tester les lieux et/ou un nouveau concept. Il était indispensable d'adapter la législation afin d'aider un secteur déjà fragilisé par l'essor du commerce en ligne et par l'évolution des habitudes de consommation.

Désormais, il est autorisé de conclure un bail commercial dont la durée est égale ou inférieure à un an. Locataires et bailleurs sont tous les deux gagnants, les premiers pouvant s'engager pour un temps limité grâce à une formule flexible, les seconds rentabilisant les lieux inoccupés et évitant ainsi le vide locatif.





TITULAIRES: DEMANDEZ VOTRE OMISSION SI VOUS N'EXERCEZ PAS

Le 1^{er} septembre 2013, la liste des stagiaires et le tableau des titulaires ont été scindés en deux colonnes: une pour les agents immobiliers intermédiaires et une pour les agents immobiliers syndics.

Les personnes qui ont demandé leur inscription après le 1^{er} septembre 2013 ont dû faire un choix entre les colonnes intermédiaires, syndics, voire les deux. Par contre, les membres déjà inscrits avant le 1^{er} septembre 2013 au tableau des titulaires ou à la liste des stagiaires ont bénéficié de leurs droits acquis et ont donc été d'office inscrits aux deux nouvelles colonnes.

Dès lors, si vous n'exercez que l'une de ces activités, il vous est loisible de demander votre omission de la colonne de votre choix. Pour ce faire, il suffira de compléter et renvoyer le formulaire de demande d'omission disponible sur notre site internet.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2019, l'agent immobilier a l'obligation de se former à raison de 10 heures par an et par colonne. Le membre inscrit dans les deux colonnes doit donc suivre 20 heures de formation par an.



PUBLICATION D'UNE DÉCISION DISCIPLINAIRE ORDONNÉE PAR LA CHAMBRE D'APPEL DE L'IPI

Par décision n° 1165 du 4 avril 2019, la Chambre d'appel de l'IPI a ordonné la publication intégrale dans l'IPI-Mail (voir IPI-Mail n° 299 du 19 juin 2019) d'une sentence disciplinaire de radiation concernant M. Alain MARY et la publication dans l'IPI-News du dispositif de cette décision, lequel est le suivant: "La chambre d'appel d'expression française, Statuant contradictoirement, Dit l'appel

recevable et non fondé; Confirme la décision de radiation prononcée; Ordonne la publication intégrale (à l'exception des noms, prénoms, coordonnées des préjudiciés et plaignants ainsi que du domicile de l'appelant) de la présente décision dans l'IPI-Mail et la publication du dispositif de la présente décision dans l'IPI-News, et ce, lorsqu'elle sera coulée en force de chose jugée."

CONTRÔLE EN AGENCE: RAPPEL DE QUELQUES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Dans le cadre de l'exercice de sa profession, l'agent immobilier a de nombreuses obligations déontologiques à respecter: formation permanente, compte de tiers, présence du PEB dans les annonces, ... Nos services se chargent de contrôler le respect de ces obligations, et ont identifié pour vous trois erreurs récurrentes.

ABSENCE DU COMPTE DE TIERS OU MAUVAISE UTILISATION DE CELUI-CI:

Tous les courtiers doivent disposer d'un compte de tiers. Les syndics ne sont pas tenus par cette obligation. Quant aux régisseurs, ils doivent également disposer d'un compte de tiers sauf si tous leurs clients sont titulaires d'un compte personnel prévu à cet effet. Le compte de tiers est un compte à vue ouvert auprès d'une institution financière exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs que l'agent immobilier est appelé à détenir ou à gérer dans le cadre de sa mission et dont il n'est pas le destinataire final convenu (par exemple des acomptes, des garanties, etc.).

MENTIONS OBLIGATOIRES MANQUANTES:

Le code de déontologie prévoit que l'agent immobilier renseigne diverses informations sur

tout document officiel ainsi que sur le site internet de l'agence. Vous trouverez sur le site de l'IPI les mentions obligatoires à indiquer sur vos documents et votre site internet.

MISSION SANS CONTRAT OU REMPLIE DE MANIÈRE INCORRECTE:

Il arrive encore trop souvent que des agents immobiliers concluent avec des consommateurs des missions sans contrat (sur base d'un courriel par exemple). Le risque est que l'agent ne perçoive pas sa rémunération, la mission étant sans valeur légale.

En outre, nous vous rappelons qu'une série d'informations doivent être indiquées dans la mission telles que l'adresse du bien mis en vente, les honoraires (qui doivent être mentionnés TVAC et non HTVA) ou encore le lieu de signature de la mission. Ce dernier élément a toute son importance étant donné qu'il est déterminant quant à la date de rétraction du contrat (7 jours ouvrables si signature en agence, 14 jours calendriers hors agence).





UNE FORMATION POUR LES MAÎTRES DE STAGE

Comment dois-je remplir la convention de stage? Comment utiliser le nouvel outil de stage? Comment accueillir mon nouveau stagiaire? Autant de questions que bon nombre de maîtres de stage se posent et auxquelles nous allons pouvoir répondre lors d'une formation qui leur sera spécialement dédiée.

Améliorer la qualité du stage fait partie des préoccupations majeures du Bureau de l'IPI. Un premier pas en direction d'un bon stage diversifié et d'une meilleure gestion de ce dernier a été effectué début de l'année 2019. En effet, comme vous le savez, nous avons mis en place un outil de stage, obligatoire pour tous les stagiaires (ré) inscrits depuis le 1^{er} janvier 2019. Grâce à cet outil, les deux parties peuvent suivre l'état d'avancement du stage au moyen d'une ligne du temps qui indique où se situe le stagiaire dans son parcours. L'outil contient également un agenda numérique permettant au stagiaire d'encoder les prestations réalisées pour le compte de son maître de stage. En outre, il peut y joindre des documents afin d'étayer les activités

L'objectif est que le stage soit bénéfique pour votre stagiaire et vous-même.

exercées. Cet outil remplace les anciens rapports de stage, souvent volumineux. De cette façon, non seulement le stagiaire, mais aussi le service stage de l'IPI peuvent travailler beaucoup plus efficacement.

L'outil a pour fonction de permettre au stagiaire et au maître de stage d'évaluer le stage déjà effectué après un certain nombre de jours de stage. De cette façon, nous espérons détecter et résoudre plus rapidement d'éventuels problèmes en cours de stage, que ces derniers portent sur l'aspect qualitatif ou relationnel.

C'est en suivant ce raisonnement que nous avons poussé la réflexion plus loin et avons décidé de mettre en place une formation pour les maîtres de stage. L'outil contient une mine d'informations qui peuvent également vous être utiles en tant que maître de stage. C'est pourquoi nous vous donnerons l'occasion d'explorer avec nous toutes les composantes de l'outil de stage.

Nous avons également pour objectif de répondre aux questions les plus fréquemment posées, le règlement de stage étant souvent méconnu ou mal compris. Enfin, nous évoquerons les problèmes couramment rencontrés durant le stage entre le stagiaire et son maître de stage, et la meilleure manière de les résoudre. Pour ce faire, nous avons prévu de faire appel à un coach, lequel vous donnera un certain nombre de trucs et astuces afin de vous permettre de mieux communiquer avec votre stagiaire et de l'accueillir dans les meilleures conditions. L'objectif est que le stage soit bénéfique pour votre stagiaire et vous-même.

Les deux premières formations auront lieu le 11 octobre 2019 et le 25 octobre 2019 à Bruxelles dans les locaux de l'Institut. A noter que les participants se verront délivrer par la suite un certificat comptant pour 3 heures de formation continue.

Enfin, nous en profitons pour vous remercier d'assumer la mission importante du maître de stage qui consiste à former et guider de futurs agents immobiliers. Grâce en partie à vos efforts, le secteur se professionnalise en s'assurant que seuls des agents immobiliers ayant reçu une formation adéquate se retrouvent sur le marché.



2019-3

IPINews

PHILIPPE Aoust

PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE D'APPEL DEPUIS ONZE ANS

Une fois n'est pas coutume, nous souhaitons mettre en évidence les personnes qui travaillent au sein de l'Institut et veillent au bon fonctionnement de celui-ci. Pour cette édition, nous avons eu la chance de recueillir le témoignage de **Monsieur Philippe Aoust**, président de la Chambre d'appel francophone. Fort de plus de onze ans d'expérience à ce poste, Monsieur Aoust livre pour nous son ressenti sur l'Institut et dresse un bref état des lieux de la Chambre d'appel.

Pourriez-vous nous décrire votre parcours professionnel?

Mon parcours professionnel a commencé en 1981 suite à l'obtention de ma licence en droit. Avocat au Barreau de Namur de 1981 à 1994, j'ai ensuite été nommé à la fonction de juge de paix des cantons de Bouillon-Paliseul. De 2014 à 2019, j'ai occupé la fonction de président des juges de paix et juges au tribunal de police de l'arrondissement de Namur. Depuis janvier 2019, j'en suis président honoraire. J'ai également été désigné depuis peu au poste de président de la Chambre d'appel francophone du conseil fédéral des géomètres-experts.

Vous occupez la fonction de président de la Chambre d'appel depuis plus de onze ans. Votre ressenti vis-à-vis de l'Institut a-t-il évolué?

Lors de ma nomination en qualité de président de la Chambre d'appel francophone de l'IPI, je terminais un mandat en tant que secrétaire des Commissions de nomination du Notariat. Cette Commission avait, entre autres fonctions, la compétence de traiter les plaintes déposées par les particuliers à l'encontre d'un notaire, sans pouvoir disciplinaire. Cette compétence n'a malheureusement jamais pu être développée, les Chambres provinciales veillant jalousement à préserver leur implication à ce niveau. C'est donc avec une grande satisfaction que j'ai découvert la transparence dans le traitement des plaintes au sein de l'IPI, transparence qui n'a cessé de croître au

fil des années et des différentes réformes. Pensons notamment à la possibilité pour un tiers s'estimant préjudicié d'être avisé dans des délais des plus raisonnables des suites données à sa plainte, de demander éventuellement la révision d'une décision de classement auprès d'un assesseur juridique général, d'être avisé de la fixation de l'affaire en cas de poursuites, d'assister (sauf huis clos) à l'audience de la Chambre traitant le dossier, d'assister au prononcé, d'obtenir copie de la décision rendue.... L'IPI est devenu un véritable modèle et précurseur en la matière face à d'autres ordres ou organisations professionnelles conservant d'importants relents de corporatisme, d'entre-soi et manquant totalement de transparence vis-à-vis des tiers. Je crois que l'IPI est la seule organisation offrant ces garanties, bien que malheureusement ce ne soit pas suffisamment mis en évidence ou connu.

Le type de sanctions prononcées par la Chambre d'appel ont-elles évolué au fil des ans?

Les sanctions prononcées par la Chambre d'appel se sont affinées, en parallèle avec les heureuses interventions législatives introduisant notamment la possibilité du sursis. Le recours à cette faveur a permis de répondre adéquatement à un comportement affichant une certaine gravité, tout en évitant le risque de déclassement professionnel engendré par une sanction effective. L'octroi du sursis pour une période d'épreuve de maximum 5 ans donne ainsi à l'agent immobilier, conscient de l'inadéquation de son comportement, la chance de se ressaisir. Ce n'est que très rarement que la confiance ainsi accordée a été prise en défaut et a dû donner lieu à la révocation de la faveur assortie d'une nouvelle peine, voire d'une



Monsieur Philippe Aoust



radiation. En outre, la possibilité d'assortir ce sursis par l'obligation de suivre des formations complémentaires permet de pallier le manquement décelé et s'inscrit ainsi parfaitement dans cette perspective correctrice.

Certains semblent oublier que l'IPI a pour fonction de protéger l'image de la profession...

” Trop souvent, les agents immobiliers ne voient en l'Institut qu'un organisme où il est obligatoire d'être inscrit et dont il convient de soupeser les avantages offerts en termes de soutien technique, d'organisation de formations, par rapport au montant de la cotisation. Le respect de la déontologie et "ses rappels à l'ordre" sont souvent considérés comme intrusifs et mal vécus. Les garanties de la procédure, la transparence totale envers les tiers sont cependant les conditions incontournables du respect de la profession et de son image. Les manquements avérés qui ternissent cette image vis-à-vis du public sont sévèrement sanctionnés par les Chambres.

Les garanties de la procédure, la transparence totale envers les tiers sont cependant les conditions incontournables du respect de la profession et de son image”

Il faut éviter que cette transparence unique au sein des ordres et organisations professionnelles (qui préfèrent en général appréhender les manquements de leurs membres dans une discrétion "familiale") ne soit appréhendée par le public comme mettant en évidence des comportements déviant au sein du seul IPI. A mon sens, il convient de diffuser largement à l'attention du public et de nos décideurs une information quant aux garanties offertes par l'IPI.

Face au silence confortable, opaque et bienveillant d'autres organisations, il faut éviter que la politique du livre ouvert de l'IPI n'attire l'attention que sur les seuls écarts de température du thermomètre de l'Institut, face à l'absence d'instruments de mesure consultables d'autres professions.

Quelles infractions rencontrez-vous le plus souvent dans les dossiers renvoyés devant la Chambre d'appel?

” Outre les griefs relatifs à des manquements "techniques" ou pouvant s'inscrire dans le cadre d'un manque de célérité, la Chambre d'appel est encore trop souvent confrontée à la problématique de l'agent immobilier exerçant avec une personne non agréée. Cette collaboration, qui se caractérise généralement par un défaut de surveillance de la part de l'agent IPI, fait l'objet de la plus grande vigilance des services de l'Institut.

Des faits avérés de collaboration avec un tiers non agréé peuvent mener tant à des procédures en cessation devant les juridictions ordinaires qu'à des poursuites disciplinaires à l'encontre de l'agent immobilier. Les Chambres exécutive et d'appel affichent une sévérité totale par rapport à ces comportements qui mettent en péril aussi bien l'image et les fondements mêmes de la profession que la confiance et la protection du consommateur. C'est pour cette raison que de lourdes suspensions, voire la sanction ultime de la radiation, sont généralement prononcées. À ce sujet, il y a lieu de rappeler la jurisprudence constante de la Chambre d'appel, analysant ces "collaborations":

"En vertu de l'article 10, § 2, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, si la personne morale au sein de laquelle la profession est exercée n'est pas inscrite au tableau, ses administrateurs, gérants ou associés actifs qui exercent l'activité réglementée et qui ont la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée doivent être inscrits dans la colonne correspondante du tableau ou de la liste; à défaut de ces personnes, cette obligation s'applique à un administrateur ou un gérant ou un associé actif de la personne désignée à cet effet.

Pour l'application de la loi précitée, ces personnes sont présumées de manière irréfragable exercer cette activité à titre indépendant. Il suit de cette disposition que tout administrateur, gérant ou associé actif qui exerce personnellement l'activité réglementée au sein d'une personne morale qui n'est pas inscrite au tableau ou à la liste doit satisfaire à l'obligation d'inscription" (Cassation 05 février 2016 D.15.0010.F)."

D'autre part, les assesseurs juridiques se montrent de plus en plus proactifs et soucieux de mettre fin immédiatement à semblable situation et n'hésitent pas à faire appel à l'article 20, § 2 de la loi du 11 février 2013, et libellé comme suit:

"Lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique ou l'assesseur juridique général peuvent chacun prendre les mesures provisoires que la prudence impose, telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures provisoires ne peuvent excéder une durée de trois mois.



Monsieur Philippe Aoust

A la demande de l'assesseur juridique ou de l'assesseur juridique général, la durée des mesures provisoires peut être prorogée par sentence motivée de la Chambre exécutive, d'une durée de maximum six mois après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience."

En outre, l'article 20, § 3 de la loi précitée stipule que:

"L'intéressé peut faire appel des mesures provisoires et de la prorogation de la durée des mesures provisoires, exécutoires par provision, auprès de la Chambre d'appel.

Cet appel est interjeté dans les huit jours de la notification de la décision de l'assesseur juridique, de l'assesseur juridique général ou de la Chambre exécutive par envoi recommandé au secrétaire de la Chambre d'appel qui convoque la Chambre dans les 30 jours. Celle-ci prend une décision après que l'intéressé a été entendu ou convoqué au moins huit jours avant l'audience."

Le recours raisonné à cette possibilité a permis d'écarter avec rapidité des comportements indécents dans l'attente d'une régularisation et des suites des procédures civiles et disciplinaires.

Que pensez-vous des modifications apportées au nouveau code de déontologie?

" J'estime que les modifications apportées au code de déontologie vont dans le bon sens et inscrivent l'Institut dans une perspective dynamique et à la pointe. A mon sens, la transparence et les garanties offertes devraient constituer un véritable exemple à suivre pour les autres organisations professionnelles.

Quels types de dossiers administratifs font le plus souvent l'objet d'un appel?

" La Chambre d'appel est encore malheureusement trop souvent confrontée à des recours d'agents immobiliers stagiaires omis d'office. Ces derniers sont en défaut d'avoir accompli toutes leurs obligations dans le délai maximum de 36 mois, conformément à l'article 32 du règlement de stage. Le dossier administratif met pourtant en évidence un certain nombre de rappels des obligations envoyés par les services de l'IPI.

Cette désinvolture de certains est assez incompréhensible et se traduit, au mieux, par l'accomplissement d'un second stage, au pire par l'impossibilité de se réinscrire si le manquement est à nouveau rencontré lors de cette seconde et ultime chance (article 33 du

règlement de stage). Seul un cas de force majeure permettrait l'octroi d'un éventuel délai supplémentaire. Toutefois, force est de constater que le retard résulte généralement de la négligence ou d'éléments propres au comportement du stagiaire. La Chambre d'appel se doit d'ailleurs de remarquer que le règlement de stage est encore trop méconnu. Une grande majorité des stagiaires qui rencontrent des difficultés en cours de stage ne demandent presque jamais l'application de l'article 10 du règlement qui prévoit que:

"Sur demande motivée du stagiaire ou du maître de stage, la chambre peut accorder une suspension du stage, pour la durée qu'elle détermine. La période de suspension du stage n'est pas prise en compte pour le calcul de la durée du stage. Par dérogation à l'article 32, la date à laquelle le stagiaire doit avoir présenté et réussi le test d'aptitude pratique est reportée d'une période égale à celle durant laquelle le stage a été suspendu."

Une autre majorité de dossiers administratifs faisant l'objet d'un recours concerne la problématique des maîtres de stage ayant subi une sanction. Ces derniers ne semblent pas au courant ou conscients de l'effet collatéral survenant après que soit prononcé à leur encontre une peine majeure de suspension, même symbolique (1 jour) et assortie d'un sursis. A ce sujet, il convient de rappeler la jurisprudence constante de la Chambre d'appel:

"En vertu de l'article 16, § 1^{er}, 4^o et § 3 du règlement de stage de l'IPI, le maître de stage qui a encouru une sanction définitive de suspension est, sous réserve de sa réhabilitation éventuelle, radié de la liste des maîtres de stage par la Chambre. Par "encouru", il convient d'entendre "s'est vu infliger".

Aussi, la circonstance que la sanction de la suspension de l'appelant est assortie d'un sursis est-elle sans incidence dès lors que, contrairement à la suspension du prononcé, le sursis affecte, non l'existence de la sanction elle-même, mais bien son exécution, laquelle est reportée durant une période d'épreuve, en sorte qu'une sanction de suspension, même assortie d'un sursis total à son exécution, a pour conséquence que la personne frappée d'une telle peine doit être radiée de la liste des maîtres de stage en application de l'article 16, § 1^{er}, 4^o et § 3 du règlement de stage de l'IPI .

Cette condamnation a pour effet de les priver de leur qualité de maître de stage"



L'HABITAT LÉGER

UN CADRE JURIDIQUE EST EN TRAIN DE SE DESSINER EN RÉGION WALLONNE

Les habitats légers (yourtes, tipis, cabanes en bois, etc.) font de plus en plus parler d'eux. Ils constituent une réponse à la crise du logement et aux défis environnementaux. Une réglementation juridique est en train de voir le jour en Région wallonne. Nous avons voulu faire le point sur les prescriptions en matière de logement (1) mais également en matière d'urbanisme (2).

1. "L'HABITATION LÉGÈRE" EN DROIT WALLON DU LOGEMENT

Depuis le 1^{er} septembre 2019, il existe une définition de "l'habitation légère" - et non de "l'habitat léger" - en droit du logement wallon.



Le décret du 2 mai 2019 *"modifiant le code wallon du logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère"* définit cette notion comme l'habitation qui n'est pas assimilée à du logement (à savoir *"le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages"*)² et qui satisfait à au moins trois

des caractéristiques suivantes³: démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondation, qui n'est pas raccordée aux impétrants⁴. Cette définition sera reprise à l'article 1^{er}, 40°, du code wallon du Logement et de l'Habitat durable (ci-après, "le code").

Cette liste appelle deux remarques.

Tout d'abord, elle est exhaustive et donc fermée. Trois des qualificatifs qu'elle contient doivent au

minimum caractériser l'habitation pour qu'elle puisse être qualifiée de légère.

Ensuite, si certains critères semblent clairs (démontable, déplaçable, auto-construite, sans étage, sans fondation, qui n'est pas raccordée aux impétrants), d'autres manquent de précision.

A partir de quand peut-on considérer que l'habitation est "d'un volume réduit" ou "d'un faible poids"?

Quel est le niveau d'ancrage au sol pour que l'emprise au sol puisse être considérée comme "limitée"?

Il nous semble important d'obtenir réponse à ces questions afin d'être en mesure de déterminer ce que recouvre précisément la notion d'habitation légère en droit wallon du logement.

Une des particularités importante du décret du 2 mai 2019 est qu'il instaure, à côté du "logement", la notion plus large d'"habitation" afin de viser en son sein celle d'habitation légère. L'habitation sera définie comme suit à l'article 1^{er} du code:

*"le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du code wallon du Tourisme"*⁵.

1 Les travaux préparatoires indiquent que pour des raisons lexicales, l'expression "habitation légère" doit être préférée à l'expression "habitat léger" (Projet de décret modifiant le code wallon du logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, *Doc. Parl. w.*, sess. 2018-2019, n° 1323/6, p. 3).

2 Art. 1, 3°, du code wallon du logement et de l'Habitat durable.

3 Selon les travaux préparatoires précités, *"l'adoption d'un critère unique ou exclusif pour définir l'habitation légère n'était pas possible en raison de l'extrême diversité des habitations visées"*.

4 Art. 2, e), du décret du 2 mai 2019.

5 Art. 2, a), du décret du 2 mai 2019.



Nous souhaitons formuler deux commentaires à l'égard de cette définition.

Tout d'abord, les hébergements touristiques seront expressément exclus de la notion d'habitation et dès lors aussi de celle d'habitation légère. Ensuite, l'insertion de cette nouvelle notion dans le code a nécessité de remplacer, dans de nombreuses dispositions, le mot "logement" par celui d'"habitation". L'article 3, al. 1, du code stipulera par exemple

que *"le Gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des habitations [et non plus des logements]"*⁶ (nous soulignons).

Ceci nous amène à une question importante: la mise en location d'une habitation légère exigera-t-elle un permis de location au même titre que le "petit logement individuel" et le "logement collectif"? La réponse est oui. A cet égard, il faudra s'assurer que *"les critères de sécurité, de salubrité et de surpeuplement relatifs aux habitations légères [à fixer par le Gouvernement]", "l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie"* ainsi que les potentielles *"réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère"*, seront bel et bien respectés. Mais ce n'est pas tout, l'habitation légère devra également avoir été *"construite, aménagée ou créée dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme"*⁸. On le voit, un lien est fait entre la police spéciale du logement et celle de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Que nous dit la réglementation urbanistique wallonne sur l'habitation légère?

2. L'HABITAT LÉGER DANS LA RÉGLEMENTATION URBANISTIQUE WALLONNE

A l'échelle locale, la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a souhaité définir les habitats légers dans son règlement communal d'urbanisme: *"les habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel. Ses formes sont diversifiées: roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres dôme"*.

A l'échelle régionale, il n'existe actuellement aucune définition de l'habitat léger ni de règles urbanistiques uniformes. Le code du Développement territorial (ci-après "CoDT") contient uniquement plusieurs dispositions hétéroclites, propres à certains types d'habitats légers.

Par exemple:

- Les *"tentes, tipis, yourtes, bulles et cabanes en bois, en ce compris sur pilotis"*, destinés à l'hébergement de loisirs, sont admis en zone forestière⁹. Ces constructions et installations peuvent, dans certains cas, être exonérées de l'exigence de permis d'urbanisme¹⁰, ne pas requérir l'intervention obligatoire d'un architecte ou être dispensées de l'avis préalable du fonctionnaire délégué¹¹. Ces types d'habitat léger peuvent aussi être placés en zone de parc si plusieurs conditions sont cumulativement réunies (présenter une superficie maximale de 40 m², ne pas être équipées en eau, gaz ou électricité et en égouttage, s'il s'agit de cabanes les matériaux doivent être entièrement en bois, etc.)¹²;
- Les *"constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif, en ce compris les yourtes et les cabanes dans les arbres"* sont admises en zone d'habitat vert pour autant qu'elles soient d'une surface brute de plancher de maximum soixante m² et qu'elles ne comportent pas

d'étage. En outre, le nombre de parcelles qui leur est réservé ne doit pas dépasser 2 % du nombre de parcelles de la zone¹³;

- En ce qui concerne les *"terrains d'accueil des gens du voyage"*, des dérogations aux plans de secteur sont envisageables¹⁴ et c'est le fonctionnaire délégué qui est l'autorité compétente pour délivrer les permis¹⁵;
- Etc.¹⁶.

Un projet d'arrêté apportant différentes mesures complémentaires au CoDT, adopté le 9 mai 2019 par le Gouvernement wallon, a toutefois pour objet de simplifier quelque peu la situation en faisant interagir les deux polices du logement et de l'urbanisme.

Le texte entend en effet modifier le tableau de l'article R.IV.1-1 en intitulant le point K *"Habitations légères au sens du code wallon de l'habitation durable"*. On retrouvera deux sous-catégories: d'une part *"Le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit"* et d'autre part *"le placement d'habitations légères [distinctes de celles qui précèdent] pour autant qu'elles soient: a) sans étage; b) d'une superficie inférieure à 40m²; c) d'une hauteur maximale de 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite et, le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère"*. Ces deux types d'opérations seront uniquement dispensées de l'intervention obligatoire d'un architecte, pour autant évidemment que l'arrêté entre en vigueur (selon l'art. 38, ce sera en principe en même temps que le décret du 2 mai 2019, soit le 1^{er} septembre 2019). Puisque le projet d'arrêté ne les dispensera ni de permis d'urbanisme ni de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, *a contrario*, ces deux exigences leur seront d'application.

Ulrich Carnoy
Avocat – Carnoy Avocats

⁶ Art. 6, 1^{er}, du décret du 2 mai 2019.

⁷ Art. 9 et 10 du code wallon du logement et de l'Habitat durable.

⁸ Art. 18 du décret de 2 mai 2019, instaurant un nouvel article 10bis dans le code wallon du logement et de l'Habitat durable.

⁹ Art. D.II.37, § 4, et R.II.37-10 et R.II.37-11, § 2, du CoDT.

¹⁰ Art. R.IV.1-1, points V.4 et V.5, du CoDT.

¹¹ Art. R.IV.1-1, point V.6, du CoDT.

¹² Art. D.II.40, al. 2 et 3, et R.II.40, al. 1, 6^o, du CoDT.

¹³ Article D.II.25bis, al. 1^{er}, 4^o, du CoDT.

¹⁴ Art. D.IV.11 du CoDT.

¹⁵ Art. D.IV.22, al. 1^{er}, 7^o, c), du CoDT.

¹⁶ Pour plus de détails, voy. C. Delforge et C.-H. Born, "Livre III – Habitat léger et droit à l'urbanisme" in *Etude juridique habitat léger*, 2018-2019, p. 129 et s..



LA CONFRATERNITÉ?

CE QUI EST PERMIS ET CE QUI NE L'EST PAS



Le code de déontologie consacre son chapitre VII à l'agent immobilier dans ses rapports avec ses confrères (articles 22 à 25).

Les articles 22 à 24 du nouveau code, entré en vigueur le 30/12/2018, restent inchangés:

- Interdiction de collaborer avec un tiers non agréé (ce qui constitue en outre une infraction à la loi);
- Pas d'acte déloyal;
- Respecter les accords de collaboration et acquitter les montants redevables à son confrère.

Un article 25 a été ajouté dans le code. Il est rédigé comme suit:

"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 établissent à cet effet une convention écrite de collaboration."

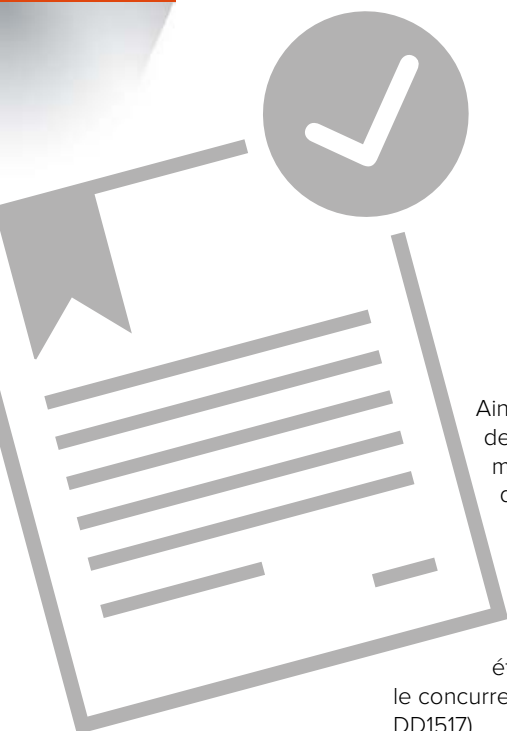
La Chambre exécutive francophone de l'Institut a eu, à plusieurs reprises, l'occasion de se pencher sur des manquements déontologiques liés à la confraternité.

Classiquement, on pense au non-respect des accords de collaboration. La Chambre a ainsi sanctionné un agent immobilier qui avait fait croire à son confrère que la commission à se partager se limitait à 2%, alors qu'en réalité elle avait été négociée avec le client à 3% (Chambre exécutive, 26/02/2019, DD1642).

Autre situation qui constitue un acte déloyal, le fait d'entamer une mission ou de la poursuivre alors qu'un confrère (ou une consoeur) est sous contrat exclusif avec le client (Chambre exécutive, 16/10/2018, DD1588). Traiter son homologue de "CON-FRERE", tant devant un client que sur les réseaux sociaux, n'est pas non plus autorisé et nuit à l'image de la profession auprès des consommateurs. Le fait que les commentaires soient inspirés par une inimitié fondée n'atténue en rien le fait qu'ils peuvent être considérés comme déplacés et/ou indignes d'un professionnel.

Il n'est d'ailleurs pas rare que ce soit le consommateur qui alerte l'Institut de pratiques qu'il estime peu loyales et étonnantes de la part de professionnels.

Traiter son homologue de "CON-FRERE", tant devant un client que sur les réseaux sociaux, n'est pas non plus autorisé et nuit à l'image de la profession auprès des consommateurs. Le fait que les commentaires soient inspirés par une inimitié fondée n'atténue en rien le fait qu'ils peuvent être considérés comme déplacés et/ou indignes d'un professionnel.



Ainsi, s'il est autorisé de démarcher des prospects en vantant ses propres mérites, cela ne peut se faire en dénigrant les autres agents immobiliers, par exemple en indiquant que le confrère est au bord de la faillite ou en s'étonnant qu'un bien ne soit pas encore vendu, laissant ainsi sous-entendre que tout n'aurait pas été mis en œuvre correctement par le concurrent. (Chambre exécutive, 30/01/2018, DD1517).

Il convient toujours d'être mesuré et de ne pas propager des propos dénigrants, même si on considère qu'ils sont exacts.

..., déposer plainte contre un confrère auprès de l'Institut n'est pas un acte déloyal mais l'exercice d'un droit reconnu par la loi.

La personne dénigrée pourrait s'estimer diffamée ou calomniée, ce qui constitue, outre un manquement déontologique, une infraction pénale (articles 443 et 444 du code pénal).

Par contre, déposer plainte contre un confrère auprès de l'Institut n'est pas un acte déloyal mais l'exercice d'un droit reconnu par la loi.

Ce n'est d'ailleurs pas toujours un confrère qui dépose plainte pour un manque de confraternité. Ainsi, dans le cas de l'article 22 du code de déontologie, c'est en général le service dépistage de l'Institut qui dépose plainte auprès de l'assesseur juridique en raison d'une collaboration avérée avec un tiers indépendant non agréé

qui pose des actes d'agent immobilier, ce qui constitue, notamment, une concurrence déloyale envers les confrères (Chambre exécutive, 27/03/2018, DD1529).

Le manque de confraternité peut être établi indépendamment de toute intention malveillante. Une stagiaire avait transféré sur son mail privé des données concernant la clientèle de son maître de stage (activités de location). Même si son intention était d'évaluer son portefeuille car les parties négociaient une reprise de clientèle et non de démarcher des clients, cela ne dispensait nullement la stagiaire d'obtenir l'accord de son confrère pour transférer ses fichiers, même s'il était absent pour maladie (Chambre exécutive, 09/01/2018, DD1507).

En matière de non concurrence, rappelons que l'article 6 du règlement de stage prévoit que le candidat-stagiaire et le maître de stage concluent par écrit une convention de stage pour la durée du stage, dont les modalités sont librement fixées par eux, dans le respect de l'indépendance des parties. La convention de stage comprend notamment l'engagement des parties d'accomplir leurs obligations respectives avec loyauté, de respecter le devoir de discrétion et de ne pas porter atteinte aux intérêts professionnels de l'autre partie. Elles s'engagent à ne pas démarcher la clientèle et à ne pas reprendre des dossiers en cours de la clientèle sans l'autorisation écrite et préalable de l'autre partie, et ce durant le stage et les deux années qui suivent la fin de cette convention.

Enfin, la confraternité concerne aussi les syndics. Tarder à remettre des documents de la copropriété à son successeur constitue un acte déloyal de nature à lui nuire (article 23) et peut aussi mener à une sanction de la Chambre (Chambre exécutive, 02/07/2019, DD1685).

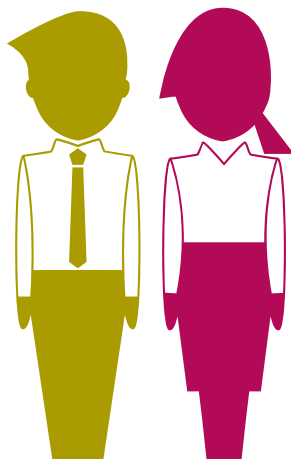
NOUVEAUX
TITULAIRES

NOUVEAUX TITULAIRES DU DEUXIÈME TRIMESTRE 2019.

Lors des audiences administratives des 07 mai et 18 juin 2019, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 57 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

ALVAREZ DE LA UZ	Andoni
BADOT	Pierre
BARTHELEMY	Fiona
BILS	Pierre
BOUVY COUPERY DE SAINT GEORGES	Wivine
CARPINO	Stefano
CHAIDRON	Patrick
CLEMENT	Quentin
DAEM	Dimitri
DAMS	Emilie
DAUMERS	Claire
DEBAST	Alexis
DECAUWERS	Christophe
DEHAZE	Noémi
DELHAYE	Jackie
DESTOOP	Xavier
DOGNÉ	Bruno
FORTHOMME	Axel
GILLET	Hugues
GILSON	Bernard
GILSOUL	Celya
HARDY	Guillaume
HONTOIR	Françoise
HUYNH	Ngoc-Jonathan

KEIJSERS	Christopher
LAMOT	Eric
LAPORTA	Nicolas
LEGRAND	Alexandre
LETAÏEF	Nadia
MASTALSKA	Barbara
MAXWELL	Philippe
MICHOT	Frédéric
MONTEIRO DA CONCEIÇÃO	Sandro
MOREAU	François
MOUSSET	Kimberley
PIAGET	Sophie
PIERMAN	Anne
PILATO	Michele Arcangelo
PONSAR	Laure
PORCU	Michael
PRELAT	Benjamin
ROBLES	Lionel
SANCHEZ MUÑOZ	Esmeralda
SELLIER	Mélissa
SÉNÉPART	Isabelle
SEYS	Benoît
SMETZ	Didier
STAINIER	Gauthier
STAS DE RICHELLE	Jean-Bruno
STERKENDRIES	Antoine
TEKA	Anwar
TONINI	Alessandro
TUBÉ	Sébastien
VANDELOISE	Julien
VERSTAPPEN	Jessica
VINEL	Gaëlle
WUYTS	Julie





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 12 h et de 13 à 18 h aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.

1. Peut-on percevoir sa commission lorsque la vente dont on a été chargé a été annulée ou résolue avant la passation de l'acte authentique?

Le droit à la commission dans ce cas est d'abord lié aux dispositions reprises dans la mission de vente signée par l'agent immobilier.

En effet, si la mission prévoit que la commission n'est due qu'à l'acte, aucun honoraire n'est dû si l'acte n'a pas pu être passé, quelle qu'en soit la cause.

Par contre, si la mission de vente prévoit que la commission est due dès qu'une offre ferme et définitive au prix a été réceptionnée ou dès le moment où un compromis a été signé (et que les éventuelles conditions suspensives sont levées), vous pouvez alors en exiger le paiement même si l'acte authentique n'a pu être passé.

Il est toutefois indispensable d'en discuter avec le client avant qu'il n'accepte par exemple un accord financier avec son co-contractant.

2. Bail d'habitation: doit-on avertir son locataire en cas de vente du bien qu'il occupe? Peut-il faire valoir un droit de préférence?

Dans le cadre de la régionalisation des baux, les régions wallonne et flamande n'ont pas prévu dans leur nouvelle réglementation d'obligation d'informer le locataire en cas de vente du bien loué.

A Bruxelles par contre, l'article 242 de la nouvelle ordonnance bruxelloise impose au bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente du bien loué, d'informer le locataire signataire d'un bail d'habitation de son intention de vendre le logement.

Aucune des trois Régions n'impose toutefois de droit de préférence légal. Ceci implique qu'à défaut d'avoir une clause spécifique dans le bail, le locataire ne dispose pas de droit de préférence.

3. Copropriété : depuis la loi du 18/06/2018 (entrée en vigueur le 01/01/2019), une modification des statuts de la copropriété doit-elle faire l'objet d'un acte authentique?

Toute modification de l'acte de base (qui doit contenir, pour rappel, une description des parties communes et privatives et la répartition des quotes-parts) et du règlement de copropriété (qui doit reprendre l'énonciation des droits et obligations de chaque copropriétaire et occupant, la méthode de répartition des charges communes et les clauses et sanctions relatives au paiement des charges) doit faire l'objet d'un acte authentique.

Par contre, le règlement d'ordre intérieur (qui contient depuis le 01/01/2019, les règles relatives au mode de convocation aux assemblées générales, le montant à partir duquel une mise en concurrence doit avoir lieu en vue de la réalisation de travaux, tout ce qui concerne le syndic, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire et l'ensemble des dispositions relatives à la jouissance des lots) peut être adapté par le syndic en fonction des décisions prises en assemblée générale, sans devoir passer par un acte authentique.

4. Bail commercial: le locataire peut-il céder son bail sans autorisation du bailleur?

L'article 10 de la loi sur le bail commercial prévoit que le locataire ne peut être empêché de céder son bail avec son fonds de commerce et ce pour autant qu'il cède bien l'intégralité de ses droits.

Il doit toutefois notifier cette cession au bailleur qui ne peut s'y opposer que pour de "justes motifs", c'est-à-dire essentiellement le fait que le commerce ait été exercé dans les lieux depuis moins de deux ans ou que le bail ait été renouvelé depuis moins de deux ans.

Il faut toutefois être attentif au fait que les juridictions considèrent souvent que la cession a été tacitement acceptée par le bailleur s'il a reçu des loyers du cessionnaire et n'a pas formulé d'opposition.



Gilles TIJTGAT

Gilles TIJTGAT est licencié en droit et plus particulièrement spécialisé en droit immobilier. Il dispense aujourd'hui des formations à caractère juridique et pratique destinées aux professionnels de l'immobilier. Dans cette rubrique, il analyse pour nous le droit à l'image et la vie privée dans le cadre de l'exercice de la profession d'agent immobilier.

PHOTOGRAPHIES DE L'AGENT IMMOBILIER, DROIT A L'IMAGE ET VIE PRIVÉE...

Un agent immobilier missionné pour vendre un immeuble occupé par un locataire ou un propriétaire peut-il réaliser librement un dossier photographique de présentation du bien?

Cette situation récurrente semble mêler, tout à la fois, le droit à l'image et le droit à la vie privée, dont le RGPD est un des nouveaux remparts!

Le droit à l'image est reconnu à chacun d'entre nous. C'est à la personne concernée, et à elle seule, qu'il appartient de décider si des images d'elle peuvent être prises et utilisées.

Mais, dans le cas qui nous occupe, il ne s'agit pas d'images de la personne mais bien des éléments intérieurs et extérieurs d'un bâtiment, images sur lesquelles personne n'est censé apparaître.

La Cour de Cassation française a exprimé le principe suivant: *"le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci"* (hors propriété intellectuelle liée aux caractéristiques "créatives").

Les "objets" ne bénéficient donc pas d'un droit à l'image... Mais, il faut également examiner la situation sous l'angle de la vie privée.

Dans le contexte d'un bien loué, le droit de visite du bailleur, qui n'est d'ailleurs pas réglementé, ne doit pas s'exercer en violation de l'obligation qu'a le propriétaire de garantir la jouissance paisible à son locataire.

Il est vrai qu'un locataire est **chez lui** et qu'il a droit de jouir paisiblement du bien loué. Il peut donc refuser les visites intempestives du propriétaire et, ni ce dernier, ni une autre personne missionnée par lui, ni en son absence, ne peut

pénétrer même s'il possède les clés des lieux.

Toutefois le propriétaire peut avoir des raisons légitimes de visiter le bien loué... Il peut vouloir constater s'il existe des réparations urgentes à effectuer ou estimer si les réparations demandées par le locataire se justifient. Il a aussi le droit de s'assurer que le locataire respecte bien ses obligations.

La visite et la promotion de son bien par le propriétaire et/ou une agence immobilière en vue de sa vente ou de sa relocation apparaissent légitimes.

Il n'en demeure pas moins, que dans ce contexte, le droit de visite du propriétaire doit s'exercer raisonnablement.

Le caractère raisonnable du droit de visite et de ses modalités peut être fixé contractuellement, ce qui peut, dans certains cas, éviter de longues et stériles discussions... et permet de fixer les autorisations préalables telles que postulées par la Cour de Cassation française qui indique:

"Le droit de chacun au respect de sa vie privée s'étend à la présentation interne de ses locaux d'habitation, de sorte que l'utilisation faite des photographies qui en sont prises demeure soumise à l'autorisation de la personne concernée" (07.11.2006)

Il peut donc être admis que la **divulgaration d'une photo du logement est une atteinte à la vie privée si cette dernière est réalisée sans le consentement de la personne occupant ledit logement.**

Pour rappel, le consentement est la manifestation de volonté, libre, spécifique et informée par laquelle la personne concernée accepte le traitement de données la concernant. 'Libre' signifie qu'aucune pression ne peut être exercée pour parvenir à un consentement.

'Spécifique' implique que la photo ne peut pas être traitée pour une autre finalité que

celle pour laquelle le consentement a été donné.

En résumé, si les immeubles et meubles ne disposent pas d'un droit à l'image, il n'en demeure pas moins que les propriétaires et/ou titulaires du droit au logement disposent du droit à la vie privée, droit qui ne permet pas l'exploitation, sans leur consentement, des photographies réalisées.

Ce consentement du propriétaire est, à mon sens, induit de la mission signée avec l'agent immobilier et peut être formalisé avec le locataire de ce dernier.

Par contre, si, sur la photographie de l'agent immobilier, apparaissent des éléments du bâtiment voisin, pour lesquels il n'a pas reçu le consentement du propriétaire, ces derniers peuvent-ils être utilisés?

À mon estime, le propriétaire ne pourra s'opposer à l'utilisation de cette image que si – et seulement si – cette utilisation lui cause un "trouble anormal".

Le propriétaire devra donc prouver que l'utilisation de l'image en cause porte atteinte à l'intimité de sa vie privée ou à sa tranquillité, par exemple en drainant des cars de touristes devant chez lui, ou encore en provoquant des tentatives de cambriolage après avoir facilité le repérage des lieux.

Pour éviter toute contestation à ce sujet, il convient de veiller à la "disparition" de tout élément d'identification sur la photo réalisée!

Il est bien évident que même sous le couvert clause contractuelle, le dialogue et le bon sens demeurent les meilleurs atouts d'une opération immobilière réussie.

Gilles TIJTGAT
Consultant juridique