

2018-4

IPI NEWS

octobre-novembre-décembre 2018 - 21^e année • Bureau de dépôt Bru X • P705210



FORMATION: MOTEUR DE SUCCÈS



RENSEIGNEMENTS
URBANISTIQUES



LE BAIL POP UP STORE

2



2018-4
IPI NEWS

SOMMAIRE

3 
Édito

4-5 
Actualités

6-9 
Dossier

Formation

10-11 
Renseignements
urbanistiques

Un sujet de préoccupation

12 
Le Bail POP
UP STORE

13-14 
Nouveaux
titulaires

15
Questions
immobilières

16 
L'invité
Vincent Sagaert,
loi copropriété



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

Claire Gilissen,
Frank Damen,
Dorien Stevens,
Steven Lee

EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

ONT COLLABORÉ
À CE NUMÉRO

Olivier Aoust
Thomas Blairon
Carole Deruyt
Vivian Hertz
Gilles Carnoy
et Vincent Sagaert

LAYOUT

Graphic Plugin

IMPRIMERIE

Mirto Print



Cécile Vause
 Nicolas Watillon

LA FORMATION: CLÉ DU SUCCÈS POUR 2019 ET APRÈS

Dès ce premier de l'An, le nouveau code de déontologie de l'IPI sera enfin d'application. Et avec lui, l'un des articles auquel nous, mandataires de l'IPI, tenions par-dessus tout: celui clarifiant l'obligation de formation permanente des agents immobiliers. Il est désormais exigé de se former à raison de 10 heures par colonne et par année civile. Dans ce monde de plus en plus concurrentiel et en rapide évolution, se former continuellement est la clé de la réussite professionnelle. C'est votre plus-value! Rendez-vous en page 6 pour découvrir ce dossier formation.

Dans ce numéro, nous vous proposons également un article pratique sur les démarches que les agents immobiliers doivent entreprendre afin d'obtenir les renseignements urbanistiques obligatoires dans le cadre d'une vente ou d'une location de plus de 9 ans à Bruxelles et en Wallonie. Basé sur une rencontre avec l'avocat spécialisé en droit immobilier, Gilles Carnoy, cet article situé en page 10 devrait vous aider à y voir plus clair.

Ne manquez pas non plus les questions immobilières les plus posées ces dernières

semaines à la hotline juridique ni la liste des nouveaux titulaires francophones du semestre.

Nous vous invitons aussi à découvrir, en pages 4 et 5, les actualités du trimestre et nous vous proposons de prendre en marche le train de la prospection digitale.

Enfin, le nouveau texte de loi qui régit toutes les copropriétés du pays étant d'application dès le 1^{er} janvier prochain, nous donnons, dans la page "Invité", la parole à Vincent Sagaert, le professeur de la KULeuven qui a codirigé le groupe de travail copropriété avec Pascale Lecocq de l'ULG. Cette réforme est en effet le fruit des conclusions présentées en mars 2017 par ce groupe de travail dans lequel l'IPI avait participé activement.

Bonne lecture de votre magazine, bonnes fêtes et meilleurs vœux à vous et à vos proches!



Cécile Vause, trésorier
 et Nicolas Watillon, vice-président



2018-4
IPI NEWS

ACTUALITÉS

PROPOSITION DE RÉOLUTION POUR 2019 : OPÉRER VOTRE TRANSFORMATION DIGITALE

"La révolution digitale est en train de bouleverser la profession d'agent immobilier. Il est plus que temps d'opérer la mutation de votre communication pour capter vos clients." Ceci est l'une des déclarations de la spécialiste liégeoise en marketing pour l'immobilier, Chrystelle Charlier, que l'on a pu entendre ce 5 octobre, durant le congrès annuel de FEDERIA qui se tenait au Casino de Spa. A l'aide de statistiques sur l'évolution de l'internet mobile et sur le comportement des abonnés des réseaux sociaux, Chrystelle Charlier a rappelé en quoi un bon site internet et une présence sur les réseaux sociaux sont incontournables. De son exposé, on retiendra notamment que 1 Belge sur 3 va une fois par mois sur un site immobilier. "L'immobilier fait rêver: sur vos réseaux sociaux et votre site, faites rêver vos visiteurs, offrez-leur du contenu divertissant, montrez ce que vous faites, laissez les entrer dans le quotidien de votre équipe, donnez-leur la possibilité de vous connaître. Car le jour où ils auront décidé de vendre, de louer ou d'acheter, ils se tourneront vers vous: leur "ami"."

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

Par décision n° DD1583 du 10 juillet 2018, la Chambre exécutive de l'IPI a ordonné la publication intégrale dans l'IPI-Mail (voir IPI-Mail n° 266 du 17 octobre) d'une sentence disciplinaire de radiation concernant M. Michel FRANCIS, ainsi qu'une publication dans l'IPI-News. Le dispositif de cette décision est suivant:

"PAR CES MOTIFS,

La Chambre exécutive d'expression française;

Statuant par défaut en première instance et après délibération;

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées;

En conséquence, dit établis, à charge de l'appelé Michel FRANCIS, les griefs à lui reprochés tels que libellés dans la convocation lui adressée en date du 09/05/2018;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelé Michel FRANCIS, la sanction de la RADIATION de la ou des colonnes du tableau des titulaires de la profession de courtier et/ou de syndic;

En conséquence, dit pour droit qu'il lui sera dorénavant interdit d'exercer toutes les activités relevant de la profession d'agent immobilier; (...)"

ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DANS LE REGISTRE UBO

Le registre des bénéficiaires effectifs, aussi appelé registre UBO (pour "Ultimate Beneficial Owner") <https://finances.belgium.be/fr/E-services/ubo-register>, est désormais en ligne. Toutes les sociétés et entités juridiques sont obligées d'enregistrer dans ce registre les informations relatives à leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s) par le biais de leurs représentants légaux. Le délai pour l'introduction des informations sur les bénéficiaires effectifs est prolongé jusqu'au 31 mars 2019.

Le registre UBO découle d'une directive européenne qui oblige tous les États membres à le mettre en place. Le but est de lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Le registre tel que mis en place permettra de connaître le bénéficiaire effectif d'une société, qui peut, par exemple, se cacher derrière différentes sociétés. Cette information n'était, jusqu'à présent, disponible nulle part.

Les sociétés, a(i)sbl, fondations, trusts, fiducies et autres constructions juridiques similaires constituées en Belgique ont l'obligation d'enregistrer les informations relatives à leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s) dans le registre, par le biais de leurs représentants légaux. Ces derniers seront responsables de l'exactitude des données renseignées dans le registre et de leur mise à jour.

Les sociétés d'agents immobiliers, comme toutes les autres concernées, doivent s'enregistrer dans le registre UBO en s'identifiant sur le portail MyMinfinPro <https://eservices.minfin.fgov.be/mym-portal/public/citizen/welcome> .

Bien que l'entrée en vigueur de l'arrêté royal soit fixée au 31 octobre 2018, vous disposez d'un délai étendu au 31 mars 2019 pour encoder vos bénéficiaires effectifs pour la première fois.

En cas d'infraction aux dispositions relatives à l'identification et à la communication des informations sur les bénéficiaires effectifs, les redevables d'information seront passibles d'amendes administratives comprises entre 250€ et 50 000€.

Une FAQ ainsi qu'un manuel d'utilisation du registre UBO sont également à votre disposition sur le site www.finances.belgium.be.

FIN DE L'INCERTITUDE JURIDIQUE: IL EST MAINTENANT POSSIBLE D'ACHETER UN IMMEUBLE PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE

Un arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 19 décembre 2016 avait créé une grande incertitude. Il ressortait de cet arrêt que ni l'acheteur ni le vendeur ne pouvaient prouver la vente d'un bien immobilier par le biais d'un e-mail. Cet arrêt était pour le moins controversé et diamétralement opposé à un précédent arrêt rendu par la Cour d'appel de Gand en 2013. Ce dernier estimait qu'un SMS (et donc aussi un mail) pouvait effectivement constituer un début de preuve écrite.

Le ministre de l'Agenda numérique, Alexander De Croo, avait promis de modifier la législation.

C'est chose faite: *la loi du 20 septembre 2018 visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique* a été publiée au Moniteur belge du 10 octobre 2018. Elle est entrée en vigueur le 20 octobre 2018.

Cette loi vise notamment à supprimer les obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique. Par exemple, le Code de droit économique a été modifié de manière à ce que les catégories particulières de contrats visées à l'article XII.16 du Code de droit économique (y compris la vente de biens immobiliers) puissent également être conclues par voie électronique. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles, lorsqu'un juge constate qu'il existe dans les faits de réels obstacles à la réalisation de l'exigence juridique de forme dans l'environnement électronique qu'il peut estimer que le contrat n'a pas été conclu valablement.

L'e-mail doit toutefois être accompagné d'une signature électronique, c'est-à-dire tous les types de signatures électroniques, comme les signatures manuscrites scannées, les signatures biométriques (par exemple, la reconnaissance vocale, la reconnaissance de l'iris de l'œil, la reconnaissance des empreintes digitales) ou encore les simples codes des cartes bancaires.

Cette loi contribue à rendre la législation belge plus souple sur le plan numérique, ce qui devrait favoriser la numérisation plus poussée des processus et des transactions.

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



FORMATION: VOTRE PLUS-VALUE

Après avoir voté en janvier 2018 deux mesures de poids liées aux formations -l'une portant sur celles offertes par l'IPI, l'autre sur l'e-learning dispensé par l'Institut-, les mandataires de l'IPI ont décidé d'aller plus loin pour inciter les agents immobiliers à respecter leur obligation de formation permanente.

"La formation continue des agents immobiliers est l'un des piliers principaux de l'exercice de la profession." C'est ainsi que Nicolas Watillon, vice-président de l'IPI, justifie l'un des changements le plus important du nouveau code de déontologie.

Nous en avons parlé lors de précédentes communications, le nouveau Code de déontologie de l'IPI –qui entre en vigueur le 1^{er} janvier- a été clarifié en ce qui concerne la mise à jour de la connaissance des agents immobiliers en matière de lois et règlements liés à l'exercice de la profession. **Il y a désormais une exigence de se former à raison de 10 heures par colonne et par année civile.** Les agents inscrits dans une seule colonne, doivent donc suivre 10 heures de formation continue par an. Les agents immobiliers inscrits dans les deux colonnes doivent 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 y a les formations IPI -offertes-, 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.

"Le bureau de l'IPI considère avec la plus grande conviction que la plus-value des agents immobiliers réside dans la connaissance des différentes matières liées à leur domaine d'activité.", explique Nicolas Watillon qui reprend: "Pour soutenir nos membres dans leurs efforts de formation, nous avons décidé d'augmenter de 7,5% le budget 2018 destiné à financer les formations proposées par l'IPI. Et nous essayerons de faire encore mieux, dans le respect de notre budget, dans les années à venir."



Les formations proposées par l'IPI sont organisées par le CEFIM, le Centre d'Étude et de Formations Immobilières. Elles ont de plus en plus en de succès auprès des agents immobiliers.

Pour 2019, on prévoit d'égaliser le nombre d'unités de formation dispensées en 2018, à savoir 120 séances de formation, pour environ 3.600 participants, réparties sur Bruxelles, Charleroi, Namur, Louvain-La-Neuve et Liège.

Jonathan Delhez, coordinateur du CEFIM: *"Pour construire son programme, le CEFIM est à l'écoute des agents immobiliers. Ils peuvent utiliser tous les moyens mis à leur disposition pour nous communiquer leurs souhaits de sujets de formation. D'ailleurs, 2019 verra la diffusion, par le CEFIM, d'une étude de marché destinée à cerner les attentes des agents immobiliers en termes de formation continue".*

En attendant, en 2019, les thématiques proposées reprendront les formations apportant les compétences de base (toujours largement plébiscitées) que sont par exemple les baux et la rédaction des actes. Mais le programme laissera davantage de place aux sujets centrés sur la déontologie des courtiers et celle des syndics, sur la loi anti-discrimination ainsi que sur le compte de tiers. L'actualité juridique sera aussi au programme, avec notamment la nouvelle loi sur la copropriété dont les séances se multiplieront au cours du 1^{er} semestre 2019.

Par ailleurs, afin d'amoindrir le gaspillage, l'IPI privilégiera désormais la distribution électronique (PDF) des supports de cours. Chacun sera libre de les imprimer.

EIPI.BE

Les modules présents sur eipi.be sont avant tout destinés aux stagiaires car ils sont axés sur les connaissances de base des agents immobiliers. Ils restent malgré tout à disposition des titulaires qui souhaitent rafraîchir leurs acquis.

Au début 2018, l'Institut a remis de l'ordre en ce qui concerne l'utilisation de

l'e-learning par les titulaires.

Pour ces derniers, **seules 2 heures de formations d'e-learning peuvent être prise en compte** sur les 10h à prester annuellement.



Par ailleurs, il est apparu que le nombre d'heures attribuées précédemment par module de formation n'était pas en adéquation avec le temps réellement nécessaire pour la compréhension de ces modules. Ce n'était pas rendre service aux agents immobiliers que d'accepter qu'une formation que l'on peut réellement suivre en une heure compte pour 5 fois plus. **Le nombre d'heures attribuées aux titulaires pour les formations e-learning a dès lors été adapté en tenant compte du temps réellement nécessaire pour suivre lesdites formations.**

Et, si un agent immobilier titulaire suit le même module de formation en ligne plusieurs fois, seule l'une d'elles sera comptabilisée parmi les heures obligatoires. Sauf si la matière a fait l'objet d'une réforme importante.



SANCTIONS

Afin de cerner la problématique dans son ensemble, l'IPI a décidé du côté francophone, de

contrôler celles et ceux n'ayant pas respecté leur obligation de formation continue.

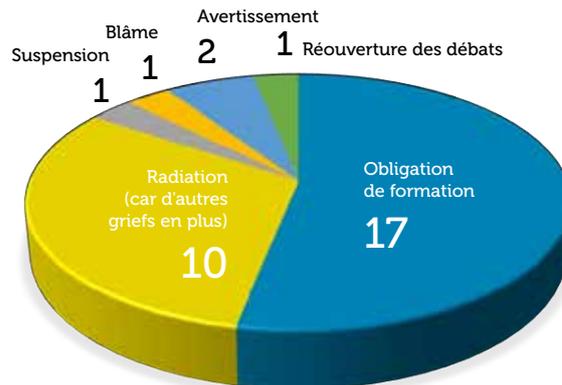
Nicolas Watillon: *"Tout en veillant à respecter son indépendance, nous avons suggéré à la Chambre exécutive de vérifier si cette obligation est bien suivie, en particulier par les agents immobiliers qui ont fait l'objet d'une plainte. Il apparaît en effet assez clairement une corrélation entre les plaintes qui*

nous parviennent et des déficits de connaissance de certains agents immobiliers."

Ces vérifications ont commencé en janvier. Du 1^{er} janvier au 30 septembre, l'assesseur juridique de l'IPI a libellé un grief relatif à l'absence ou à l'insuffisance de suivi de formations dans 32 convocations. Les convocations comprennent souvent d'autres griefs de sorte que la sanction de formation vient comme mesure probatoire d'une sanction plus lourde, comme une suspension avec sursis, total ou partiel.

Voici comment ont été réparties les sanctions durant les 9 premiers mois de l'année.

Décisions suite à l'insuffisance de formation

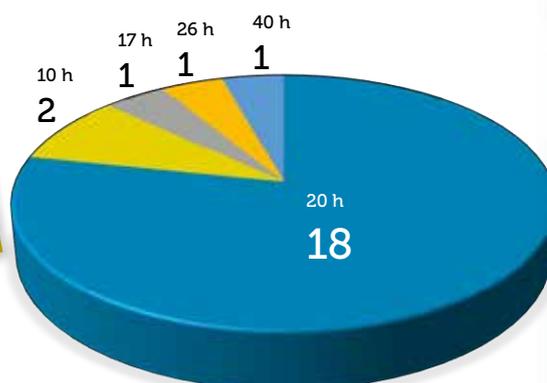


Par ailleurs, sur les 96 décisions disciplinaires prononcées de début janvier à fin septembre, tous dossiers confondus (c'est-à-dire avec grief d'insuffisance de formation ou pas) par la Chambre exécutive, 23 ont imposé à l'agent immobilier de suivre une formation professionnelle, en plus bien

entendu de son obligation déontologique (se former à raison de 10 heures en moyenne par année civile).

18 des 23 décisions ont imposé 20h de formation en plus de l'obligation déontologique. Les 5 autres ont respectivement imposé entre 10h et 40h de formation complémentaire.

Sanctions: heures de formation à suivre en supplément de l'obligation déontologique



SANCTIONS.

La plupart de ces 23 décisions ont prévu que ces formations complémentaires devaient être suivies dans les 12 mois de la date du prononcé de la sanction disciplinaire. Dans 8 cas, le délai a été raccourci à 6, 8 ou 9 mois.

Parmi ces 23 décisions disciplinaires, dans 6 cas, l'assesseur n'avait pas reproché à l'agent immobilier un manque de suivi de ses formations professionnelles mais la Chambre a estimé nécessaire de lui imposer des heures complémentaires au vu des griefs déclarés établis (par exemple manque de connaissance des règles légales).

A ce stade, les contrôles n'ont été effectués que chez les agents immobiliers faisant l'objet d'une

plainte. Dans un second temps, tous les agents immobiliers seront susceptibles de faire l'objet d'un contrôle.

Alors, prenez les devants et vérifiez sur votre compte personnel (tableau de bord) sur www.ipi.be si vous êtes en ordre en ce qui concerne votre obligation de formation.

Et surtout, ne considérez pas la formation comme une charge mais bien comme **la chance de pouvoir pratiquer votre profession à un niveau de compétence idéal, vous garantissant à vous et à vos clients un service de la plus haute qualité.**

QUELQUES EXEMPLES DE DÉCISIONS DISCIPLINAIRES

UN DÉFICIT DE FORMATION PARMIS D'AUTRES GRIEFS

Le grief du défaut de suivi de formation professionnelle peut faire partie d'un ensemble de manquements reprochés à l'agent immobilier. Ainsi, dans la décision DD1577 prononcée le 16 juillet 2018, le courtier était aussi poursuivi pour le non-paiement de ses cotisations à l'Institut.

La Chambre exécutive l'a donc sanctionné d'une suspension jusqu'au paiement intégral des cotisations dues, en ce compris les frais de rappel et intérêts.

Mais comme sur une période de deux ans, il n'avait pas consacré assez d'heures à sa formation permanente, la Chambre a également prononcé à son égard une sanction autonome et distincte de **suspension d'une durée de 2 mois, avec sursis total moyennant le respect de la condition probatoire de suivre, en plus de ses obligations déontologiques, durant 20h, des formations en rapport avec la profession de courtier.**

Dans une autre décision prononcée en 2018 (DD1576 du 30/08/2018), la Chambre n'a retenu que le grief du déficit d'heures de formation (11h30 suivies sur deux ans au lieu de 20h) et a acquitté l'agent immobilier des autres griefs en sorte qu'elle a prononcé à son encontre **la sanction autonome de suivre, durant 17h00** (soit le double des heures manquantes), **des formations en rapport avec la profession d'agent immobilier endéans les 12 mois, en sus de son obligation déontologique de formation permanente.**

PAS DE GRIEF RELATIF À LA FORMATION MAIS UNE SANCTION QUI CONTIENT TOUT DE MÊME UNE OBLIGATION DE FORMATION

Comme cela ressort des chiffres mentionnés plus haut, il arrive que la Chambre sanctionne l'agent immobilier de suivre une formation, en complément ou comme condition probatoire d'une sanction, sans qu'un défaut de formation n'ait été reproché initialement à l'agent immobilier dans sa convocation devant la Chambre exécutive. Bien que l'agent immobilier ait respecté son obligation déontologique, la Chambre estime qu'une obligation de suivre des formations sanctionne adéquatement les manquements qui lui sont reprochés car ils reflètent une méconnaissance des règles

Ainsi, dans la décision DD1522 prononcée le 16/01/2018, il était reproché au syndic d'avoir tardé à convoquer une assemblée générale ordinaire en 2016, de ne pas en avoir convoquée une en 2014 et en 2017 et de ne pas avoir répondu avec diligence aux copropriétaires et à l'Institut. La Chambre l'a sanctionné d'une **suspension de 2 mois, avec sursis partiel d'un mois à condition de suivre 20 h de formations en rapport avec la profession de syndic dans les 12 mois du prononcé de la décision, en plus de son obligation légale de formation permanente.**



LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES:

UN SUJET DE PRÉOCCUPATION

Dans l'exercice de la profession d'agent immobilier, comme partout, il y a des tâches plus délicates que d'autres. Les demandes de renseignements urbanistiques en font partie et sont obligatoires dans le cadre d'une vente ou d'une location de plus de 9 ans.

Pour y voir plus clair, l'IPI a recueilli les explications et conseils de Gilles Carnoy, avocat spécialisé en droit immobilier qui est également formateur et conférencier.



Gilles Carnoy

Gilles Carnoy, dans quel cas un agent immobilier courtier doit-il demander et communiquer des renseignements urbanistiques?

Ma foi, dans tous les cas. En effet, l'obligation de délivrer l'information urbanistique aux candidats acquéreurs (et parfois locataires) est une obligation qui découle des réglementations régionales mais aussi du Code de déontologie.

On sait que l'article 53 de ce Code interdit au courtier d'induire en erreurs les contreparties sur les "caractéristiques essentielles" des biens commercialisés. Cela crée une obligation positive de fiabilité de la publicité et nul doute que le statut urbanistique est une caractéristique essentielle des immeubles.

Cette disposition doit être lue à la lumière de l'article 12 qui impose quatre obligations au courtier. Il doit (I) réclamer l'information au commettant, il doit (II) vérifier l'information "si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités", il doit (III) transmettre l'information aux intéressés et enfin, il doit (IV) préciser des réserves s'il ne dispose pas d'une information fiable.

Je précise que le nouveau Code de déontologie ne modifie pas ces obligations. Je précise aussi que ces obligations sont personnelles au courtier; il ne s'agit pas d'une obligation du commettant que le courtier exécute pour le compte du commettant.

À côté de cette obligation générale de caractère déontologique, existent des obligations spécifiques qui trouvent leur fondement dans la réglementation urbanistique.

Quelles sont les informations nécessaires en Régions flamande et wallonne?

En Région flamande, l'information urbanistique telle qu'elle est délivrée par la commune doit figurer dans la publicité, dans l'acte sous seing privé et dans l'acte notarié. L'alinéa 2 de l'article 5.2.5 V.C.R.O. (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) cite expressément l'agent immobilier qui participe à la rédaction de la convention. Une publicité défailante est sanctionnée pénalement par l'article 6.1.1. V.C.R.O., en cas de violation des articles 5.2.5 (rédaction du contrat) et 5.2.6 (publicité).

En Wallonie, la situation est paradoxale. Sous l'égide du CWATUPE, l'article 152 imposait au "mandataire" (comprenez l'agent immobilier) d'informer les contreparties des permis délivrés et de la destination urbanistique du bien au stade précontractuel. Cette disposition n'a pas été reprise dans le CoDT, sans doute par oubli (?). La seule





publicité précontractuelle prévue s'applique à la vente de lots créés par un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées (art. D.IV.76).

Que les agents immobiliers ne se réjouissent pas trop vite; l'information urbanistique doit tout de même figurer dans la publicité en exécution des articles 12 et 53 du Code de déontologie, comme nous l'avons vu plus haut.

Enfin, en Wallonie, les renseignements délivrés par la commune doivent être repris dans l'acte sous seing privé et dans l'acte authentique. Si la commune ne répond pas, les parties peuvent en faire mention spéciale dans la convention et passer outre (art. D.IV.100 CoDT).

Quelle est la situation à Bruxelles? Le site Internet de la Ville de Bruxelles avertit les demandeurs de ce qu'il lui est impossible de délivrer les renseignements urbanistiques (RU) dans les délais prescrits. Qu'en est-il?

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, la situation a changé récemment et tout est devenu plus compliqué. Certes, l'ordonnance du 30 novembre 2017 a légèrement simplifié les renseignements urbanistiques mais il faut à présent joindre un descriptif sommaire du bien à la demande de RU.

Ce descriptif sommaire (littéral et graphique tout de même) indique le nombre d'unités de logement que comporte le bien. Cela permet à la commune de vérifier si cette situation de fait correspond à la situation de droit. On aperçoit immédiatement la responsabilité que prend le

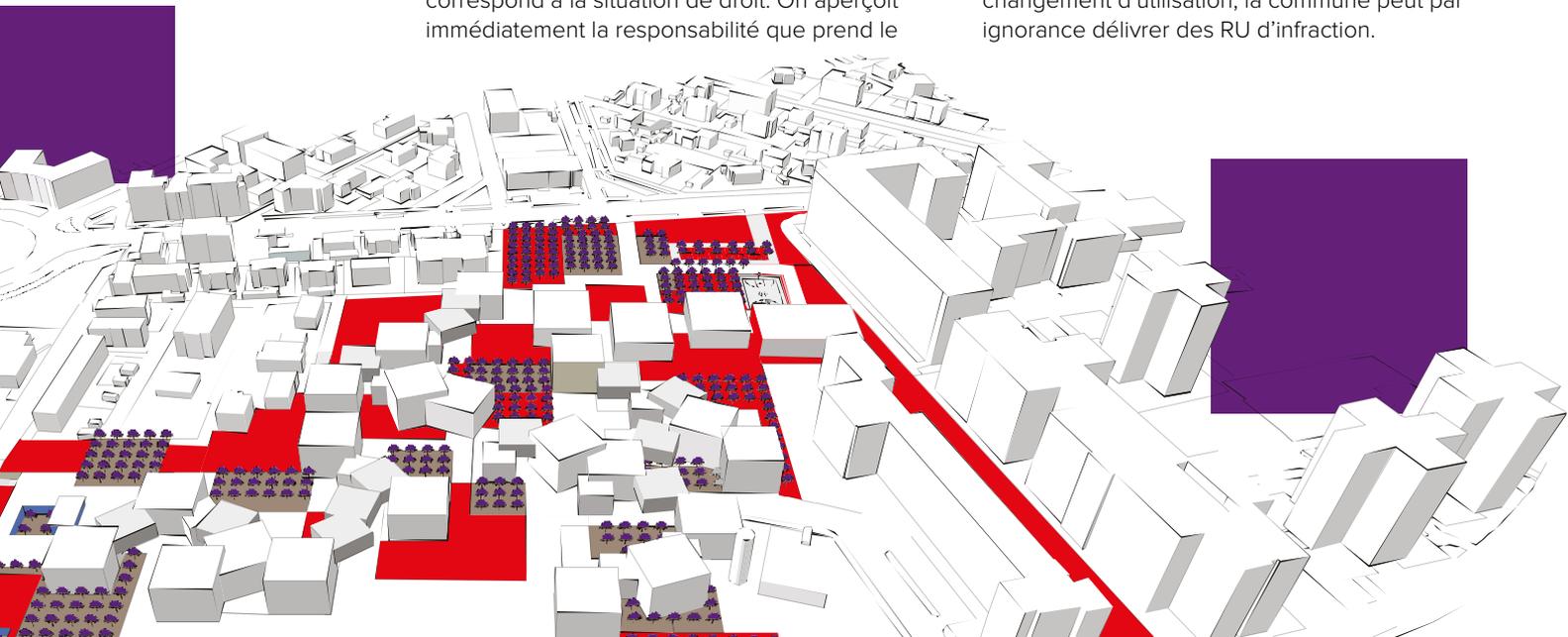
courtier qui se charge lui-même de dresser le descriptif sommaire.

Le délai de délivrance est fixé par l'ordonnance: trente jours voire cinq jours en cas d'urgence selon l'arrêté du 29 mars 2018. Mais qu'en est-il si la commune ne respecte pas le délai?

L'article 281 CoBAT dispose toujours que la publicité à la vente doit contenir les RU de l'article 275 mais si ceux-ci n'arrivent pas dans le délai, la commercialisation n'est pas pour autant interrompue. En effet, le nouvel art. 276/1 prévoit qu'en ce cas, la publicité indique à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la commune. La preuve de l'envoi de cette demande et le descriptif sommaire accompagnant la demande de RU sont tenus gratuitement à la disposition de toute personne intéressée.

Le descriptif sommaire et les RU doivent alors être remis à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. C'est paradoxal car c'est avant, en s'engageant, que l'acquéreur en a besoin. On verra donc proliférer des conditions suspensives de RU conformes, ce qui provoquera le même effet de ralentissement de la bonne fin de la transaction pour les courtiers.

Mais il y a plus grave. La commune ne connaît que les permis délivrés et les éléments de planologie. Si un acte intervient à une époque où il est licite car non encore réglementé, je pense ici à une division de l'immeuble ou un changement d'utilisation, la commune peut par ignorance délivrer des RU d'infraction.





LE BAIL POP UP STORE

BOUTIQUE ÉPHÉMÈRE

La Région wallonne (comme son homologue flamande en 2016) s'est dotée d'une nouvelle réglementation en 2018 concernant les magasins éphémères ou Pop Up Stores (décret wallon du 15/03/2018, Moniteur belge du 28/03/2018). Madame Carole de Ruyt, avocate associée au cabinet Cèles et conférencière pour l'IPI nous fournit de plus amples explications à ce sujet.

Les magasins temporaires sont à la mode depuis quelques années et permettent, soit à de nouvelles marques de se faire connaître soit à des marques existantes de proposer leurs produits hors de leur cadre habituel de vente.

Les baux commerciaux classiques (régis par la loi sur le bail commercial du 30 avril 1951) étaient peu adaptés à ce type de location, ce qui a poussé les législateurs régionaux (le bail est en effet une matière régionalisée) à adapter leur réglementation.

Depuis le 1^{er} mai 2018, il est donc possible en Région wallonne de conclure:

Un bail commercial écrit d'une durée maximale d'un an non renouvelable.

Dans lequel la sous-location, la cession de bail et les transformations sont en principe interdites

(sauf si les parties conviennent de commun accord d'autre chose).

Le commerçant peut mettre fin au bail à tout moment moyennant préavis d'un mois envoyé par lettre recommandée.

Les parties peuvent également, à tout moment, mettre fin au bail de de commun accord sans formalité spécifique.

A l'expiration de la durée convenue si le locataire est laissé dans les lieux sans que le bailleur ne s'y oppose, le bail devient un bail commercial classique régi par les dispositions de la loi de 1951 précitée.

Le preneur doit prendre à sa charge les impôts, taxes, redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti (sauf convention contraire entre parties).





NOUVEAUX TITULAIRES



NOUVEAUX TITULAIRES DU SECOND SEMESTRE 2018 Lors des audiences administratives des 5, 22, 26 juin, des 16 juillet, 21 août, 4 septembre et 16 octobre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de **124 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!**

AYDIN	Michel	DEVLEESHOUWER	Alexandre
BAERT	Gordon	DIERCKX DE CASTERLÉ	Gaëtan
BARBERI	Giovanni	DRESEN	Thomas
BEAUFAYS	Christophe	DROUET	Guy
BELIARD	Duncan	DU BOIS	David
BERIA	Franck	DUBRULLE	David
BERNARDO VALENTE	Christina	DUPONT	Nigel
BIERENT	Valérie	FANUEL	Benjamin
BIQUET	Claire	FAURE	François
BOLAND	Julien	FRAEIJIS DE VEUBEKE	Joy
BOUMBA	Natacha	FRANCQ	Kristy
BOURTEMBOURG	Sophie	FRÉDÉRICK	Raphaël
BROGNIAUX	Elody	GIARRIZZO	Vincenzo
BRUNDSEAUX	Thomas	GILLAIN	Annick
BRUXELMANE	Pol	GOLDBERG	Michaël
CABOLET	Sébastien	GOMEZ TINOCO	Isabel
CICCOTELLI	Renato	GONCALVES DA FONSECA	MARIO
CONCHON	Julie	GRASSETTO	Alex
COTTON	Aurore	GUILLIAMS	Christina
CRAPS	Laura	HAMMOUTI	Mehdi
CREMER	Guillaume	HARDENNE	Jannique
CROTT	Elena	HENROTIN	Julian
DE GREEF	Dominique	HOCK	Gary
DE RUYDTS	Florence	HOUYOUX	Johanna
DE SMET D'OLBECKE	Christine	HUYGHE	Anycia
DE WEVERE	Vanessa	INGELS	Sacha
DE WITTE	Raphaël	ISMAILI	Arbër
DEBRAY	Godefroid	JANQUART	Ludovic
DECLERCQ	Hervé	JOBÉ	Aurélien
DEGLUME	Jeffrey	KADDOUR	Rania
DEJEAN	Sarah	KATZ	David
DELVAUX	Geoffrey	KRÉMER	Jean-François
DESLOGES	Quentin	LACHOWSKY	Tatiana
DETEZ	Vincent	LACROIX	Laurent



LACROIX	Stéphanie	MEYFROIDT	Véronique
LECOQ	Cathy	MOREAU DE BELLAING	Charlotte
LEGEIN	Christophe	MÜSELLIM	Hülya
LEJEUNE	Samuel	NAGHIRO	Laurent
LEMMENS	Philippe	NAJIT	Khalil
LEMOINE	Eric	PAFF	Rafael
LESCOT	Jennifer	PIRARD	Martin
LEVERNE	Jean-Marc	PRÉVOT	Valentin
LYBEER	Kate	RIXHON	Pauline
MALONNE	Jean-Pierre	ROBERTI DE WINGHE	Martin
MAMMO ZAGARELLA	Renato	ROUSSEAU	François
MARTIN	Gauthier	SAGLAM	Erhan
MATHURIN	Adrien	SAMMAR	Mustapha
MAZZOCCO	Coraline	SANCHEZ ZARZA	François
MEERT	Sébastien	SAOU	Hakima
MENOZZI	Ornella	SCHIEPERS	Virginie
MERCIER	Laetitia	SERVAIS	Isabelle
MESTACK	Nolwen	SMETS	Aurélien
		SOYEZ	Vincent
		STOQUART	Marianne
		SZENTE	Florence
		THIBAUT	Manon
		VAN CAENEGEM	Nicolas
		VAN DE WERVE DE SCHILDE	Patricia
		VAN HOVE	Bruno
		VAN VAERENBERGH	Françoise
		VANBELLE	Martin
		VANDENDRIESSCHE	Tim
		VANDOORSLAERT	Maria-Cristina
		VAUSORT	François
		VERBRUGGEN	Vincent
		VERGOTE DE LANTSHEERE	Waverley
		VIGO	Rémi
		VISIGNANO	Maurice
		WAMPACH	François
		WEBERMAN	Marc
		WILLAME	Françoise
		WOUTERS	Thomas





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.

Bail d'habitation à Bruxelles: le preneur d'un bail d'habitation décède: que peut faire le bailleur?

Le bail est résilié de plein droit (sans devoir passer devant le juge) en cas de décès du preneur si les deux conditions suivantes sont remplies:

- le logement est inoccupé après le décès;
- le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant plus de deux mois.

Vous devrez néanmoins déposer une requête unilatérale devant le juge de paix si vous souhaitez débloquer la garantie locative.

Bail d'habitation en Région wallonne: quelles informations puis-je demander à un candidat locataire depuis le 1/09/2018 ?

- nom et prénom: par exemple via une carte d'identité ou un passeport ou même une facture;
- un moyen de communication avec le candidat: par exemple un numéro de téléphone, une adresse mail etc...;
- l'adresse du candidat;
- la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter: carte d'identité, passeport, acte de naissance, jugement d'émancipation etc...;
- la composition de ménage: délivrée par la commune;
- l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal: via une copie du carnet de mariage;
- le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Bail commercial: le bail prend-il automatiquement fin en cas de faillite du preneur?

Non, la faillite ne met pas fin au bail sauf si les parties l'ont spécifié dans le contrat de bail.

Le curateur désigné dans le cadre de la faillite ne pourra donc en principe mettre fin au bail que dans les conditions prévues par la loi et le contrat.

En pratique, le bailleur prend contact avec le curateur et tente de trouver un accord à l'amiable, spécialement si la faillite n'a pas ou peu d'actifs.

Copropriété: Le syndic a donné sa démission mais la copropriété n'a pas désigné un nouveau syndic: que doit-il faire?

Si aucun syndic n'a été désigné, le syndic démissionnaire doit remettre l'ensemble des documents en sa possession à la personne qui a présidé l'assemblée générale lors de laquelle sa démission a été actée et ce dans un délai d'un mois au maximum.



L'IPI a marqué de son empreinte, avec d'autres acteurs du secteur, la réforme de la loi sur la copropriété, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019. C'est ce que nous avons fait au sein du groupe de travail qui a formulé les diverses recommandations et qui était dirigé par les professeurs Pascale Lecocq et Vincent Sagaert. Le professeur Sagaert, associé à la KU Leuven et à la KULAK, enseigne le droit immobilier, le droit immobilier notarial et le droit des contrats. Il travaille également comme avocat au sein du cabinet Eubelius. Dans cette chronique, il souligne l'importance de la réforme de la loi sur la copropriété.

Le droit immobilier privé vit des moments remarquables. Bien que ce dernier garantisse une stabilité sereine, certaines réformes fondamentales sont actuellement en cours. Dans deux de ces réformes, ma collègue Pascale Lecocq (ULG) et moi-même avons pu collaborer avec le ministre de la Justice Koen Geens, à la rédaction notamment de (1) la réforme du droit de la copropriété, qui a abouti à la loi du 18 juin 2018 et (2) la réforme du Code civil, qui est encore plus complète: cette dernière modifie les dispositions du droit immobilier (propriété, copropriété, bail à ferme, droit de superficie, usufruit, servitude). Cette deuxième réforme est actuellement en discussion au Parlement.

DES RÉFORMES NÉCESSAIRES MAIS AMBITIEUSES

Nécessaires parce que le droit actuel de la copropriété semble trop rigide et offre trop peu de marge pour les parties. Il est important que le syndic reçoive également un levier pour intégrer la perspective à long terme au sein du droit de la copropriété, par exemple en créant un fonds de réserve. La transparence de la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires est également améliorée par un certain nombre de mentions obligatoires (et les frais associés) dans le contrat écrit du syndic. Nécessaires également du fait que le droit des biens actuel est trop orienté vers une société agricole du début du 19^{ème} siècle, dans laquelle, par exemple, les abeilles et leurs ruches ainsi que la formation de nouvelles îles reçoivent plus d'attention que la valorisation des biens publics, les situations de reconstruction, etc.



Vincent Sagaert

Ambitieuses car une modernisation du droit immobilier doit toujours tendre vers l'équilibre. Les deux réformes mettent l'accent sur une flexibilité accrue afin d'accroître l'efficacité: les parties doivent avoir la possibilité de modéliser autant que possible la structure de la propriété d'un projet en fonction de leurs besoins. Par exemple, en droit de la copropriété, on pourrait penser (1) à la possibilité pour le promoteur de la construction d'apporter d'autres modifications à l'acte de base pendant la phase de construction si cela s'avère nécessaire en raison des circonstances de construction, (2) à l'assouplissement des majorités qualifiées (3/4 devient 2/3) et (3) à la possibilité, quoiqu'exceptionnelle, d'entreprendre des démolitions et des reconstructions sans unanimité des propriétaires.

Cette flexibilité ne doit cependant pas arriver de façon incontrôlée. Tout d'abord,

elle doit se faire dans le respect des droits de propriété individuels, ce qui constitue après tout un droit de l'Homme (art. 16 de la Constitution). En outre, il convient d'accorder toute l'attention requise à la sécurité juridique des parties ab initio. C'est important pour l'acheteur (d'un appartement dans) un projet, qui doit être protégé dans une position de dépendance. Cette sécurité juridique est également importante pour le promoteur, qui souhaite obtenir un financement pour son projet de construction et bénéficie de règles qui maximisent la prévisibilité. En d'autres termes, la prévisibilité des règles conduit souvent à une plus grande rentabilité pour le promoteur. Enfin, cette prévisibilité est également dans notre intérêt à tous: la bonne économie bénéficie d'un projet dont le cadre juridique est aussi prévisible (juridiquement sûr) que possible. C'est pourquoi un certain nombre de cadres fixes ont été maintenus: le droit de la copropriété reste impératif et le législateur maintient les catégories de droits mentionnées.

Conclusion: les deux réformes parallèles visent à ce que le droit fasse un saut vers la réalité sociale et économique de 2018. De nombreux intérêts doivent être servis, mais une plus grande sécurité juridique et une plus grande efficacité sont des préoccupations communes à tous les intérêts. Le syndic est et demeure un acteur essentiel de par sa connaissance de la pratique immobilière.