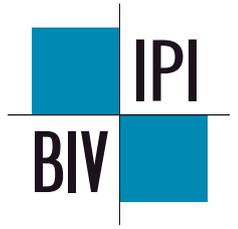


2016 > 1

IPI news

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



PHILIPPE Aoust
**Président de la Chambre
d'appel d'expression française**

Hors de nos frontières
L'Autriche mise en avant



**Nouveau bonus logement
Qu'en est-il exactement ?**

Sommaire



6 à la une

Nouveau bonus logement :
qu'en est-il exactement ?

10 interview

Philippe Aoust, Président de la
Chambre d'appel d'expression française



12 Hors de nos frontières

L'Autriche mise en avant

édito

3
L'IPI plus actif que
jamais

interview

10-11
Philippe Aoust, Président
de la Chambre d'appel
d'expression française

biv

14
Nouveaux titulaires
15
Questions-réponses

actua

4-5

Hors de nos frontières

12-13
L'Autriche mise en avant

l'invité

16
Katelijne D'Hauwers
Directrice Propriétaires
Réunis

dossier

6-8
Nouveau bonus loge-
ment : qu'en est-il
exactement ?



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

Steven Lee
Frank Damen

Editeur responsable

Yves Van Ermen

Ont collaboré à ce numéro

Olivier Aoust

Layout

Happiness

Imprimerie

GS Graphics

Des questions ? Des idées ?

Des propositions ? N'hésitez pas à nous
contacter. Vous pouvez joindre l'IPI via
le numéro général (02/505 38 50) ou
contacter directement le service de
presse et communication par téléphone
(0479/66 02 36) ou via mail (tve@ipi.be).
Vous pouvez également nous suivre via
notre page Facebook ou via Twitter.
À bientôt !

©2016 – Cette publication ne peut être
reproduite ou transmise sans l'autorisation
de l'IPI.

Suivez-nous

IPI Institut Professionnel
des Agents Immobiliers

@immoIPI

Institut professionnel
des agents immobiliers

L'IPI plus actif que jamais



L'assurance collective est devenue réalité ce 1er janvier 2016. Le chemin fut peut-être long et parfois parsemé d'embûches, mais une chose est aujourd'hui certaine, tous les agents immobiliers inscrits auprès de l'IPI sont maintenant assurés directement par l'Institut. Cela nous permet non seulement de rendre service à tous nos membres, mais également à tous les consommateurs qui font appel à leurs services et ainsi à l'ensemble du secteur. Fini donc le suivi permanent de tous les (non) assurés, fini le lourd travail administratif de contrôle des conditions minimales de chaque police, fini les centaines de courriers annuels : tous les membres sont assurés avec le paiement de la cotisation. Point. Agréé est synonyme d'assuré !

Nous sommes également certains du fait que la loi vie privée doit être modifiée. Et vous pourrez vous faire votre propre opinion en lisant l'article consacré à cette matière à la page 5 de ce numéro. Imaginez un instant que les détectives privés de l'IPI, chargés quotidiennement de débusquer les agents immobiliers illégaux, soient tenus de se faire connaître au préalable pour exercer leurs activités. La logique même, pensez-vous certai-

nement, mais ce point a toutefois été soulevé lors d'une action en justice à Charleroi. C'est pourquoi nous avons demandé l'avis de la Cour constitutionnelle, qui a examiné de plus près la loi vie privée. Nous considérons que l'avis rendu par la Cour en notre faveur constitue une victoire importante dans le cadre de la lutte contre l'exercice illégal de la profession. Lutte qui doit être menée sans répit par notre service Dépistage tout au long de l'année.

En effet, notre service Dépistage n'a plus à démontrer son utilité. Les chiffres que nous publions à la page 9 de ce magazine en témoignent. Ceux qui pensaient il y a 20 ans que le service Dépistage ne vivrait pas très vieux se trompaient lourdement. Les chercheurs d'or continuent encore à nuire à l'image des agents immobiliers en travaillant sans aucune connaissance et sans assurance. Le manque de connaissance est grave en soi, mais c'est surtout le défaut d'assurance qui crée les véritables soucis quand les choses tournent mal. Même quand la démarche concerne une personne dotée des meilleures intentions au départ.

Dans ce numéro, vous trouverez également à côté de vos pages traditionnelles consacrées à l'actualité, un dossier relatif au bonus logement, où nous avons démêlé pour vous les règles liées aux incitations fiscales sur le plan régional. Nous vous réservons ensuite une interview avec une des figures qui compte au sein de l'Institut, le Président de la Chambre d'appel d'expression française, M. Philippe Aoust. Un agent immobilier autrichien nous explique ensuite les différences entre l'exercice du métier en Autriche et en Belgique et nous terminons par notre traditionnelle carte blanche rédigée cette fois par madame Katelijne D'Hauwers de Propriétaires réunis, une association qui défend les intérêts des propriétaires de biens immobiliers.

Le Bureau

*Yves Van Ermen, président
Paul Houtart, vice-président*

La location test doit permettre au locataire et au bailleur de se rapprocher

Le parlementaire flamand et agent immobilier Jelle Engelbosch (N-VA) lance un projet de résolution pour permettre la « location test ». Ce type de location devrait permettre de réduire le fossé entre les bailleurs et les groupes vulnérables. Le cautionnement par un tiers au cours de la première année donnerait ainsi les garanties nécessaires au bailleur et permettrait au locataire de démontrer au cours de cette période qu'il paye correctement son loyer et qu'il entretient comme il se doit le bien loué. Après un an, le cautionnement du tiers prend fin et le contrat est transformé en un contrat de bail standard de 9 ans. « Cela permettrait de faire croître la confiance entre le locataire et le bailleur », explique Jelle Engelbosch. Avec sa proposition de location test, il vise les personnes qui n'entrent pas en ligne de compte pour un logement social, mais qui rencontrent tout de même des difficultés à trouver un logement car ils ne peuvent produire suffisamment de revenus d'une part et qu'ils possèdent un profil moins attractif d'autre part. Katrien Partyka (CD & V), co-initiatrice du projet, souligne que cette proposition ne doit en aucun cas interférer avec la lutte contre la discrimination. La Ministre du logement, Liesbeth Homans (également N-VA), annonce qu'elle va mener une enquête pour savoir qui peut assumer le rôle du tiers cautionneur et qui sera en mesure de bénéficier de ce système.

Sources : HNB et jelleengelbosch.be. ■



302.677 visiteurs à Batibouw

Les agents immobiliers ont vu la foule au palais des conseils

Pendant onze jours, les agents immobiliers présents à Batibouw au sein du « palais des conseils » ont pu fournir nombre de conseils professionnels sur mesure aux nombreux visiteurs. Les organisateurs du salon ont pour la première fois invité cette année des membres de l'IPI, à la suite des résultats d'un sondage mené auprès des visiteurs l'an dernier. Cette étude a révélé que de nombreux visiteurs souhaitaient profiter de l'occasion pour discuter avec les agents immobiliers de leurs projets de construction ou de rénovation. Le thème de cette année était « Entourez-vous bien de A à Z » et l'IPI a pu constater que la présence d'agents immobiliers collait parfaitement à celui-ci. « Pour les visiteurs de Batibouw, c'est une grande plus-value de pouvoir obtenir tous les conseils nécessaires et ce, dès le lancement de leur projet », nous explique Jan Jughmans, directeur de Batibouw et de Cocoon. Celui-ci était un homme heureux à la fin du salon : « Le village immobilier aura certainement à nouveau sa place lors du prochain salon et sera même développé par rapport à l'édition 2016. » ■



Articles publiés au sein de l'IPI-Mail...

Un syndic radié pour escroqueries (131)

L'Institut ne badine pas avec les syndics indélicats ! L'un d'entre eux en a fait les frais puisqu'il a été radié de l'IPI pour non-suivi de décisions des assemblées générales, perception de commissions occultes et des problèmes de comptabilité. La Chambre d'appel de l'IPI a confirmé la décision de radiation prononcée par la Chambre exécutive. Saisi lui aussi, le Parquet devrait le convoquer en Chambre du conseil du Tribunal de première instance de Bruxelles. S'il y a suffisamment d'indices, cette dernière décidera si le syndic doit être cité à comparaître devant le tribunal correctionnel. Comme le souligne le Président de l'IPI, M. Yves Van Ermen : « Depuis 2010, l'Institut a radié 15 syndics et suspendu 37 pour malversations. »

Les agents immobiliers contrôlés sur différents points (135 et suivants)

Le SPF Economie nous a informé par courrier fin 2015 que l'inspection économique allait mener des contrôles au sein de 15 secteurs, dont celui de l'immobilier. Nous avons profité de cette annonce pour vous rappeler la réglementation relative à l'affichage des prix, la Banque-Carrefour des Entreprises, les mentions obligatoires sur les sites internet, les clauses abusives et la tacite reconduction, les dispositions spécifiques concernant les contrats des agences immobilières et pour finir la prévention du blanchiment.

Flandre : sous-louer via Airbnb est interdit ! (142)

Dans le premier jugement rendu en la matière dans notre pays, le juge de paix de Bruges a estimé qu'il est interdit de sous-louer un bien (ou une partie de) via Airbnb sans l'autorisation explicite du propriétaire. Ce jugement est intervenu à la suite d'une plainte d'une propriétaire brugeoise qui avait découvert que son propre appartement était mis en location via la célèbre plateforme de sous-location. Airbnb « insiste auprès de ses clients pour que ceux-ci concluent des accords clairs avec les propriétaires du bien. »

136 séances de formations agréées (143)

Tel était le nombre de séances agréées à la mi-février 2016. Celles-ci étaient proposées par 10 centres de formation agréés plus l'IPI. Toutes les formations proposées entraient bien entendu en ligne de compte pour la formation permanente obligatoire des agents immobiliers. Avec un tel choix de types de formation, de lieux différents et de dates proposées, il n'y a plus d'excuse pour ne pas être en ordre de formation.

La Cour constitutionnelle donne raison à l'IPI en matière de **vie privée**

L'IPI fait appel à ses propres détectives privés pour traquer les agents immobiliers illégaux et collecter les preuves de leur exercice illégal. Selon la loi relative à la protection de la vie privée (appelée plus communément « Loi vie privée »), ils devraient lors de leurs enquêtes se faire connaître en tant que détective privé de l'IPI. Selon nous, cette mesure défie toute logique et pourtant, l'article 9 de la Loi vie privée ne prévoit, dans le cadre de l'« obligation de présentation préalable », aucune exception pour les détectives privés travaillant pour le compte d'un institut professionnel.



On ne peut accepter qu'un fonctionnaire, un agent de la sûreté de l'Etat par exemple, ne soit pas tenu de se faire connaître lors de l'exercice de ses missions légales alors qu'une autre personne, un détective privé de l'IPI par exemple, serait obligé de le faire dans l'exercice d'une mission légale comparable. Ainsi en a décidé la Cour constitutionnelle en réponse à une question de l'Institut posée à la suite d'un dossier bloqué à Charleroi par cette question depuis 2011 déjà.

L'article 9 de la Loi vie privée pénalise l'IPI

À la demande de l'IPI, la Cour constitutionnelle a examiné la Loi vie privée, au sein de laquelle l'article 9 stipule que toute personne responsable du traitement de données à caractère personnel doit se faire connaître, sauf dans quelques situations. Ces exceptions sont prévues pour les services de sécurité, à des fins journalistiques ou si le traitement des données a lieu dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent.

“ Il va sans dire que les détectives privés de l'IPI ne doivent pas agiter leur carte de visite ”

Le fait qu'aucune exception n'est prévue au sein de cet article 9 pour un institut professionnel qui doit également remplir une mission légalement définie, à savoir le contrôle de l'accès à la profession d'agent immobilier, pénalise l'IPI par rapport à d'autres institutions qui, comme nous, doivent exécuter une mission légale. « La personne qui sait qu'elle se trouve face à un détective privé de l'IPI peut naturellement faire disparaître tous les éléments de preuve ou contrecarrer l'enquête et donc rendre impossible le travail du détective privé dans le cadre de sa mission légale », a fait savoir la Cour.



Satisfaits

L'arrêt de la Cour signifie que cette pénalisation est incompatible avec le principe d'égalité et est donc inconstitutionnelle. Résultat: les politiques doivent réviser l'article et nos détectives ne doivent pas se faire connaître au préalable. L'Institut se réjouit naturellement de la publication de cette décision, qui empêchera désormais les agents immobiliers illégaux d'invoquer ce fait pour tenter d'échapper aux sanctions judiciaires.

Il va sans dire que les détectives privés ne doivent pas agiter leur carte de visite. Et le fait que la Cour constitutionnelle confirme officiellement notre point de vue est considéré par l'IPI comme une victoire importante dans sa lutte contre les agents immobiliers illégaux.

La décision de la Cour constitutionnelle s'applique également à tous les autres instituts professionnels. ■

PEB Région wallonne : les contrôles et les sanctions se mettent en place (144)

Comme vous le savez, il est impératif de mentionner les indicateurs PEB dans toutes les publicités de vente ou location de bâtiments. Cette obligation de publicité, en vigueur depuis le 1er janvier 2015, doit permettre aux futurs acquéreurs et locataires de comparer la performance énergétique des biens. Si jusqu'à présent l'administration wallonne a procédé à des rappels de la réglementation, elle nous a informé qu'elle comptait mener des contrôles formels en 2016 et sanctionner les agents immobiliers qui ne respectent pas les différentes réglementations en ce domaine. Le nombre d'indicateurs, leur emplacement, et le formalisme à respecter sont spécifiés pour chaque type de publicité, dans un tableau général disponible sur le site portail de l'énergie.

Le **nouveau** bonus logement : qu'en est-il exactement ?

Le bonus logement, qui était un concept assez clair au niveau fédéral, a déjà été raboté de façon significative dans les trois Régions, et ce depuis la régionalisation de cette compétence le 1^{er} juillet 2014. Les gouvernements flamand, bruxellois et wallon se sont affairés depuis lors pour appliquer leur propre vision à l'avantage fiscal censé permettre à un plus grand nombre de personnes d'acquérir un logement. Pourtant, le bonus logement, probablement l'une des mesures fiscales les plus souvent abordées, n'a pas encore pris partout sa forme définitive. Dans cet article, nous examinons le chemin déjà parcouru par la tristement célèbre déduction des intérêts hypothécaires, analysons les différences actuelles entre les trois Régions et envisageons l'avenir avec prudence.



Le bonus logement a été, pendant 10 ans, une mesure de déduction fiscale fédérale pour toute personne concluant un crédit hypothécaire entre le 1/1/2005 et le 31/12/2014. Le crédit devait être contracté pour au moins 10 ans en vue de l'acquisition ou de la conservation d'une habitation propre et unique. Les intérêts, les amortissements en capital et les primes d'assurance solde restant dû étaient déduits du revenu imposable global, ce qui signifiait généralement en pratique que l'on pouvait déduire 45 % à 50 % du montant annuel des versements de l'impôt sur les personnes physiques.

Régionalisation

Cependant, dans le cadre de la sixième réforme de l'État, cette compétence a été transférée aux Régions le 1^{er} juillet 2014. L'impact budgétaire a contraint les Régions à se plonger immédiatement dans les calculs. Très vite, elles ont raboté des montants, des indexations et/ou des taux d'imposition. Ces interventions immédiates ont rapidement donné lieu à de nouvelles formes de bonus logement dans les trois Régions, tout en laissant un peu de temps aux gouvernements pour élaborer une réforme plus approfondie.

Fort heureusement, toutes les Régions ont chaque fois décidé de continuer à respecter les avantages en cours, ce qui a rassuré les emprunteurs et, par

extension, le secteur. Par contre, les propriétaires ayant un crédit hypothécaire en cours peuvent aujourd'hui connaître une multitude de systèmes. En tant que professionnels, nous avons tout intérêt à toujours suivre l'évolution fiscale si nous voulons pouvoir donner des conseils judicieux aux vendeurs et aux acheteurs à la recherche d'une nouvelle habitation.

De son côté, la Wallonie a d'abord transformé le bonus logement initial en un bonus logement régionalisé, avant d'introduire le *chèque-habitat*. On observe une évolution similaire à Bruxelles, où le bonus logement fédéral a été remplacé par un bonus logement régionalisé et où un package alternatif deviendra provisoirement, à partir de 2017, le dernier rejeton des incitants fiscaux pour l'acquisition d'un logement. La Flandre, quant à elle, en est à la version 3 du bonus logement. Après le bonus logement (fédéral) original et le bonus logement régionalisé, c'est aujourd'hui le *bonus logement intégré* qui est en vigueur.

Différences

Les tableaux de ce dossier permettent d'observer, en un coup d'œil, l'évolution du bonus logement et les principales différences entre les réglementations actuelles.

Wallonie

La Wallonie n'est pas intervenue immédiatement lorsque le bonus logement a été transféré aux Régions. Au lieu de cela, le gouvernement wallon s'est tout de suite penché sur l'élaboration d'une alternative baptisée « chèque-habitat ». Ce chèque est un crédit fiscal qui dépend fortement de la situation familiale de l'/des acheteur(s), plus précisément du revenu de chaque membre du ménage et du nombre d'enfants à charge. Le montant déductible varie entre 755 et 1.520 EUR, en fonction du revenu annuel. Une personne qui gagne plus de 81.000 EUR sur base annuelle ne peut pas prétendre au chèque-habitat, tandis

que celle qui gagne 21.000 EUR ou moins peut bénéficier de l'avantage maximal. En outre, le montant est majoré d'un supplément forfaitaire de 125 EUR par enfant.

Bruxelles

À Bruxelles, la version « fédérale » du bonus logement est pour le moment encore d'application. En effet, Bruxelles a seulement décidé en 2016 de ne plus indexer le montant déductible. Toutefois, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas restée inactive après la régionalisation du bonus logement et s'est immédiatement penchée sur l'élaboration d'un « package alternatif » de réformes fiscales qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017. À partir de cette date, le bonus logement sera supprimé (pour les nouveaux contrats, bien sûr) et sera remplacé par une réduction nette, mais unique, des droits d'enregistrement. En effet, à l'achat d'une habitation, vous ne paierez plus de droits d'enregistrement sur les 175.000 premiers euros, ce qui fait une sacrée différence. Toutefois, cela ne s'accompagnera plus d'un avantage fiscal de longue durée. Le prix d'achat est par ailleurs plafonné : celui qui achète à Bruxelles un bien de plus de 500.000 EUR paiera la totalité des droits d'enregistrement (12,5 %) sur le montant intégral.

Flandre

Dès que la Flandre a reçu cette compétence entre ses mains, le gouvernement flamand a diminué le montant de base déductible, le faisant passer de 2.280 EUR à 1.520 EUR en 2015. De plus, l'indexation a été supprimée pour les nouveaux contrats. Les augmentations de ce montant ont été maintenues pour les premières habitations et pour les personnes ayant 3 enfants ou plus. Enfin, le taux d'imposition a été fixé à 40 %, de sorte que le montant du bonus logement ne dépend plus du revenu. C'est surtout la diminution du montant de base, annoncée longtemps à l'avance, qui a entraîné l'importante hausse du nombre de crédits hypothécaires et la ruée vers l'immobilier fin 2014.

	Fédéral	Wallonie		Bruxelles		Flandre	
	≤ 2014	à partir du 1/1/2015	à partir du 1/1/2016	à partir du 1/1/2015	à partir du 1/1/2017	à partir du 1/1/2015	à partir du 1/1/2016
nouveauté		· régionalisation · taux d'imposition fixe · la durée n'est plus prolongeable	· suppression du bonus logement, introduction du « Chèque-habitat »	· régionalisation · taux d'imposition fixe	· suppression du bonus logement · introduction « Package alternatif » avec réduction des droits	· régionalisation · suppression de l'indexation · taux d'imposition fixe · diminution drastique du montant de base	· « bonus logement intégré » · valable aussi pour la deuxième, la troisième, etc. habitation
montant de base déductible annuellement :	2290	2290	755-1520	2290	-	1520	1520
augmentation les 10 premières années tant qu'il s'agit d'une habitation unique :	+760	+760	+0 ^[1]	+760	-	+760	+760
augmentation enfants :	+80 (à partir du 3 ^e enfant)	+80 (à partir du 3 ^e enfant)	+125 par enfant	+80 (à partir du 3 ^e enfant)	-	+80 (à partir du 3 ^e enfant)	+80 (à partir du 3 ^e enfant)
indexation ?	non	non	oui	2015 : oui, 2016 : non	-	non	non
réduction fiscale :	40 %	40 %	100 % ^[2]	45 %	-	40 %	40 %
durée de l'avantage :	durée de l'emprunt, non prolongeable	durée de l'emprunt, non prolongeable	maximum 20 années	durée de l'emprunt	-	durée de l'emprunt	durée de l'emprunt
seulement pour l'habitation propre et unique ?	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non
fonction des revenus ?	diminution : oui ^[3] montants : non	non	oui	non	non	non	non

^[1] L'avantage n'est pas augmenté dans un premier temps, mais diminue de moitié après 10 ans

^[2] Le montant de base variable + l'augmentation forfaitaire par enfant font partie intégrante de la réduction fiscale. Après 10 ans, l'avantage est réduit de moitié.

^[3] Car la réduction est appliquée au taux marginal

La Flandre a encore laissé le bonus logement suivre son cours pendant un an et, le 1er janvier, les conditions n'ont plus été étendues que pour les personnes pouvant bénéficier de l'avantage. Depuis lors, le bonus logement s'applique à chaque habitation, ce qui permet d'éliminer une anomalie fiscale. En effet, dans l'ancien système, il arrivait que la réduction fiscale pour une habitation supplémentaire soit plus élevée que pour la première habitation, par le biais de l'épargne à long terme. Ce n'est plus possible pour les emprunts contractés à partir du 1^{er} janvier 2016.

Exemples et implications

Assez de théorie. Combien le bonus logement rapporte-t-il et où est-il le plus avantageux ? Dans nos exemples, nous partons du principe qu'un ménage conclut un emprunt hypothécaire sur 20 ans pour l'achat d'une habitation et que les enfants restent à charge pendant toute cette période.

Wallonie

En Wallonie, comme nous l'avons expliqué, le chèque-habitat actuel dépend de la composition du ménage et du revenu net imposable par membre du ménage. Dans le cas d'un couple à deux revenus avec deux enfants, l'un des partenaires gagnant 20.000 EUR sur base annuelle et l'autre 31.000 EUR, l'avantage fiscal revient à 3.163 EUR pendant les 10 premières années : un montant forfaitaire de 250 EUR pour les enfants, un montant de base de 1.520 EUR pour le partenaire qui gagne 20.000 EUR et un montant de base de 1.393 EUR pour le partenaire qui gagne 31.000 EUR. La formule permettant d'obtenir le montant de 1.393 EUR prend la différence entre le revenu effectif d'une personne et le revenu donnant droit à un avantage maximal, multiplie cette différence par 1,275 % et déduit ce montant de l'avantage maximal à recevoir : 1.520 EUR - ((revenu - 21.000) x 1,275 %) = montant de base. En sachant que l'avantage fiscal du chèque-habitat est réduit de moitié après 10 ans, l'avantage total revient à 10 x 3.163 + 10 x 1581,5 EUR, soit **47.445 EUR**.

Bruxelles

Pour un couple qui achètera en 2017 un appartement bruxellois de 275.000 EUR, le calcul est plus simple. Les droits d'enregistrement ne doivent pas être payés sur la première tranche de 175.000 EUR. Sur la deuxième tranche de 100.000 EUR, la totalité des droits d'enregistrement de 12,5 % est due, ce qui équivaut à 12.500 EUR de droits d'enregistrement au lieu de 34.375, soit un avantage unique de **21.875 EUR**. Contrairement aux systèmes flamand et wallon, l'avantage n'est donc pas calculé par personne, mais sur la base du prix de l'habitation.

Flandre

La Flandre a rendu le bonus logement indépendant du revenu du ménage. Par conséquent, le montant qu'un contribuable peut placer dans le panier fiscal est identique pour tous. Par exemple, un couple sans enfant bénéficiera pendant les 10 premières années d'un avantage fiscal annuel de 40 % de 1.520 + 760 EUR, soit 912 EUR par personne ou 1.824 EUR pour le couple. Après 10 ans, l'avantage retombe à 40 % de 1.520 EUR, soit 608 EUR par personne ou 1.216 EUR pour le couple. L'avantage fiscal total après 20 ans s'établit à $10 \times 1.824 + 10 \times 1.216 = 30.400$ EUR. Grâce au bonus logement, les personnes qui empruntent sur 20 ans récupèrent

donc **30.400 EUR** d'intérêts par le biais du fisc. En d'autres termes, un crédit hypothécaire de 110.000 EUR avec une mensualité fixe à 2,5 % sur 20 ans est plus avantageux fiscalement (30.400 EUR) qu'il ne coûte en intérêts (29.894,36 EUR)....

Conclusion

C'est de loin en Wallonie que l'incitant fiscal pour l'acquisition d'un logement est le plus élevé, grâce au chèque-habitat qui vient d'entrer en vigueur. La Flandre octroie un avantage fiscal beaucoup plus modeste, tout en accordant quand même un soutien bien plus important qu'à Bruxelles. Dans la capitale, l'avantage fiscal à partir de 2017 équivaudra à moins de la moitié (!) de l'incitant wallon et sera donc le plus petit avantage du pays. Certes, la réduction des droits d'enregistrement est immédiatement perceptible. Mais cette ristourne n'est qu'à moitié intéressante pour les couples en comparaison avec les personnes isolées, dans la mesure où la réduction est accordée par achat et non par personne, et ce contrairement à la Flandre et la Wallonie, où respectivement le bonus logement intégré et le chèque-habitat génèrent un avantage fiscal par personne.



Alternatives

Les opposants au bonus logement et à ses successeurs plaident pour une utilisation totalement différente des aides considérables distribuées par les autorités flamandes, wallonnes et bruxelloises. Les trois alternatives les plus souvent évoquées par les détracteurs sont les suivantes :

1. « Diminution de la TVA sur les constructions neuves »

Un taux de TVA réduit pour les personnes qui construisent une nouvelle habitation rendrait les constructions neuves plus abordables, ce qui permettrait d'atténuer la pression des prix à la hausse sur les habitations meilleur marché. Ces dernières années, le taux de TVA de 6 % en cas de rénovation a entraîné une forte augmentation du nombre de travaux de rénovation dans des habitations et a considérablement amélioré les performances énergétiques de notre patrimoine. Une diminution de la TVA sur la construction neuve, actuellement à 21 %, devrait produire un effet similaire.

2. « Diminution des droits d'enregistrement »

Plus que jamais, nous subissons tous les embouteillages, parce que le Belge tient à son petit nid. Les droits d'enregistrement écrasants que nous devons déboursier à l'achat d'une habitation ne font que perpétuer cette tendance. De plus, ils entraînent une hausse du prix d'achat total d'un logement et freinent l'offre. Une baisse des coûts des transactions entraînerait une hausse du nombre de transactions, et donc une plus grande mobilité dans ce secteur du logement. Plus de mobilité dans ce secteur, donc moins de trajets domicile-travail et moins d'embouteillages, car un plus grand nombre de personnes habiteraient plus près de leur travail.

3. « Soutien du marché locatif »

Le marché locatif a trop longtemps été traité en parent pauvre, de sorte que la location ne constitue plus l'alternative à l'achat qu'elle devrait pourtant être. Pour y remédier, les propriétaires qui offrent des logements à louer à certains groupes-cibles devraient pouvoir obtenir un subside pour la rénovation du bien qu'ils louent. Une telle mesure permettrait d'accroître la quantité et la qualité de l'offre locative, avec plus de logements de meilleure qualité qui rendront au marché locatif tout son attrait.

L'IPI en **2015**

Service Dépistage

En 2015 non plus, les différents services et organes de l'IPI ne sont pas restés inactifs. Dans l'IPI-News, afin de rendre un peu plus tangible le fonctionnement de notre Institut, nous accompagnons les statistiques de textes et d'explications.

547
nouveaux dossiers ouverts :
(272 NL, 275 FR)


Le service Dépistage ouvre un dossier lorsqu'il soupçonne soit l'exercice d'activités d'agent immobilier sans agrégation IPI, soit une collaboration entre un agent immobilier et un tiers non agréé. Tout le monde peut faire une déclaration, ce qui donne lieu à l'ouverture d'un dossier. « L'ouverture d'un dossier marque toujours le début d'une enquête approfondie par notre service, nos détectives privés n'hésitant pas à effectuer des inspections sur place », explique Bruno Kerckhof, directeur du service Dépistage.

+500
inspections

Cette année, ces détectives privés sont intervenus inconnu pas moins de 500 fois. Un chiffre considérable, également alimenté pendant les week-ends. « Nous devons avant tout vérifier si les informations qui nous sont fournies sont exactes », explique Bruno Kerckhof. « La meilleure façon de le faire est de se rendre sur place. »


35
actions entamées en justice,
44
dossiers en cours de traitement devant les différents tribunaux

« Si un agent immobilier illégal ignore cette demande, l'IPI peut citer cette personne devant le tribunal, et n'hésitera pas à le faire », poursuit le directeur. Sur avis du service Dépistage, les mandataires du Conseil national de l'IPI décident d'intenter ou non une action en justice. En 2015, ce fut le cas dans 35 dossiers.


408
dossiers en cours clôturés sans action en justice

Au cours de l'enquête, il arrive que les détectives constatent que l'IPI n'a pas besoin d'entreprendre d'action en justice. « Par exemple, si la notification concerne un employé qui s'avère travailler sous la surveillance d'un agent immobilier agréé, ou lorsque le syndic s'avère être copropriétaire, nous clôturons le dossier », déclare Bruno Kerckhof. Si l'IPI constate tout de même une irrégularité, il donne d'abord la possibilité à la/aux personne(s) concernée(s) de se mettre en règle. « Concrètement, cela signifie que nous leur proposons deux solutions : mettre immédiatement un terme à l'irrégularité ou devenir stagiaire IPI », explique-t-il.

24/25
jugements en faveur de l'IPI

Celui qui est poursuivi pour exercice illégal de la profession d'agent immobilier peut se préparer à mordre la poussière. En 2015, le tribunal a décidé dans un seul dossier de ne pas donner raison à l'IPI et d'acquitter le prévenu. « Dans ce dossier, nous avons cependant décidé, avec la plus grande conviction, d'interjeter appel », conclut M. Kerckhof.



Jugements	25
Ordonnances de cessation - positifs	20
Ordonnances de cessation - négatifs	1
Exécutions d'astreintes	2
Correctionnel - positif	1

L'IPI a beaucoup travaillé pour se défaire du poids du passé

Philippe Aoust, Président de la Chambre d'appel d'expression française

« La profession d'agent immobilier est trop souvent injustement pointée du doigt ». Philippe Aoust, Président de la Chambre d'appel de l'IPI, sait de quoi il parle. Avant de débarquer à l'IPI il y a huit ans, le magistrat, qui est avant tout Président des juges de paix et des juges au tribunal de police de l'arrondissement de Namur, avait prêté son concours au Conseil de l'Ordre des avocats, aux instances professionnelles des notaires et en parallèle aux comptables fiscalistes. Une expérience qui lui permet de porter un regard objectif sur notre Institut et le travail qui y est fourni.



En tant qu'observateur avisé, comment qualifieriez-vous l'évolution du travail de l'IPI?

Philippe Aoust : Au fil des ans, j'ai pu constater une professionnalisation grandissante dans le traitement des dossiers. Bien des juridictions ordinaires envieraient que des dossiers soient montés de cette façon par le parquet ! Je ne me mêle évidemment jamais des décisions ou de la vie interne de l'Institut, tout cela relève du job des mandataires qui sont élus par leurs pairs. Moi, je me contente d'examiner les dossiers disciplinaires et administratifs qui me sont soumis suite à un appel, tels qu'ils sont montés par les assesseurs juridiques. Et, oui, franchement, je peux le dire, les dossiers qui me sont présentés sont qualitatifs.

Les types d'infractions portés en appel ont-ils évolué dans le temps?

Pendant toute une période, de nombreux dossiers portant sur des défauts d'assurance m'ont

été présentés. Cette tendance était logique dans la mesure où elle faisait suite à la campagne de vérification des assurances en responsabilité civile professionnelle menée par l'IPI. A l'heure actuelle, je constate une diminution des appels. Peut-être parce que la Chambre exécutive travaille très bien, sans doute aussi par la professionnalisation constante du milieu. Ce qui est bon signe évidemment ! Quand l'IPI a été créé, tout un chacun - ou presque - a pu s'enregistrer comme agent immobilier. Résultat : certaines personnes ne disposaient pas du bagage et des aptitudes nécessaires pour exercer le métier. Le secteur a été écrémé au fil des ans. La Chambre exécutive a beaucoup travaillé pour se défaire du poids d'un passé pas si lointain où nombre d'agents immobiliers manquaient de professionnalisme. L'IPI a fait à mon sens du beau boulot.

Courtiers et syndics, tous égaux devant les plaintes ?

Pour le moment, on constate malheureusement un espèce de « bashing » à l'encontre des syndics.

On voudrait faire porter à la profession tous les maux de la Terre. Le métier de syndic n'est pas de tout repos. Plus que les courtiers, les syndics sont susceptibles de se trouver facilement confrontés à des plaintes, tout simplement parce qu'il y a bien souvent un copropriétaire qui n'a peut-être que cela à faire de sa journée. Lorsqu'on cherche un bâton pour frapper quelqu'un, on le trouve... Nombre de plaintes portent sur des griefs techniques qui ne mettent pas en cause le travail du syndic. Mais il faut reconnaître que quelques syndics ont franchement dérapé. Ce sont des dossiers lourds pour lesquels les Chambres de l'IPI n'ont aucune pitié. La pression de certaines organisations extérieures qui manquent de discernement et stigmatisent les syndics m'inquiète toutefois.

Certains semblent oublier la présomption d'innocence...

Effectivement, aujourd'hui certains exercent une pression tout à fait exagérée. A les écouter, les syndics seraient présumés coupables. Ce qui est in-

admissible. Ces personnes voudraient presque que suite à un dépôt de plainte, le syndic soit écarté sans que soient prises les précautions nécessaires, sans vérification des faits et sans débat contradictoire. Je peux vous dire que par rapport à la justice des juridictions ordinaires, c'est avec une particulière célérité et sévérité que les dossiers de malversation sont traités à l'IPI. Il faut cependant respecter le principe du contradictoire auquel n'importe qui dans n'importe quelle profession a droit.

Le rôle assigné à l'IPI se justifie-t-il pleinement ?

L'IPI mène à bien les missions qui lui sont assignées. Il répond rapidement aux plaintes, les dossiers sont amenés devant les Chambres en temps et en heure et les dossiers sont bien montés. Les assesseurs juridiques font à mon sens très correctement leur job à charge et à décharge, ce qui n'est pas toujours bien compris par l'extérieur où l'on voudrait que les assesseurs juridiques se contentent de monter des dossiers à charge des agents immobiliers.

Vous parlez de rapidité. D'autres se plaignent d'une certaine lenteur. Que leur répondez-vous ?

Je leur réponds que de nouvelles mesures sont d'application depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi régissant la profession. L'assesseur juridique, qui dans le cadre d'un dossier constate un comportement manifestement indélicat nécessitant une mesure urgente, peut interdire préventivement l'exercice de la profession à un agent immobilier. Et cela pour une période trois mois, laps de temps durant lequel la procédure disciplinaire suit son cours. En appel, je dois avoir vu deux ou trois cas d'agents immobiliers qui avaient été mis à l'écart. Le professionnel ainsi suspendu peut introduire un recours auprès de la Chambre d'appel dans les huit jours. Celle-ci statue immédiatement car il s'agit tout de même d'un écartement professionnel avec toutes les conséquences qui en découlent.

Selon vous, est-ce une bonne chose que les Chambres soient portées et présidées par une personnalité extérieure au monde de l'immobilier ?

Je suis absolument convaincu de cette nécessité ! De cette façon, on évite tout reproche de corporatisme. Les membres des Chambres parviennent de cette manière à un modus vivendi enrichissant. En tant que Président de la Chambre d'appel, je suis très content d'être entouré à la fois par un courtier et par un syndic. Ils peuvent m'éclairer plus précisément sur les pratiques de leur métier et sur les réalités du terrain. J'essaie, pour ma part, de leur apporter l'encadrement juridique nécessaire. Cet échevinage est absolument essentiel. Chaque décision rendue fait l'objet d'un consensus. Vu le climat actuel de « syndic bashing », je m'efforce de mettre en garde contre les pressions extérieures les mandataires qui m'assistent. Et cela afin d'éviter aux agents immobiliers un traitement disciplinaire différent des autres professions, et qui de manière générale serait en décalage avec ce qui se fait dans les juridictions ordinaires ou dans les autres professions réglementées.

« Bien des juridictions ordinaires envieraient que des dossiers soient montés de cette façon par le parquet ! »

Les charges administratives qui pèsent sur les agents immobiliers ne cessent de s'alourdir. Cette complexification sert-elle le métier ou protège-t-elle surtout les intérêts du consommateur ?

Selon moi, cette évolution pousse véritablement le métier vers davantage de professionnalisation. Aussi, au niveau disciplinaire, on peut certainement être plus clément face à ce foisonnement d'obligations, de règles sans cesse ajoutées etc. Cette complexification administrative mérite que l'on puisse faire montre d'une certaine indulgence. Par contre, lorsque des tiers ont subi un préjudice ou lorsque l'on se trouve face à un comportement qui met en péril l'image de la profession et la protection des tiers (je pense notamment à certains agents immobiliers qui peuvent prêter leur concours à l'exercice de la profession par des tiers non agréés et des gens qui n'y connaissent rien), je peux vous dire que

les Chambres font preuve d'une rigueur exemplaire. Des radiations et des suspensions de longue durée sont prononcées.

Une rigueur qui est aussi de mise au niveau d'autres professions réglementées ?

Les sanctions de radiation ou de suspension sont rarement prononcées par d'autres autorités disciplinaires. Et surtout, quand elles le sont, cela se fait dans une certaine discrétion.....

L'IPI, de son côté, fait preuve d'une grande transparence...

Effectivement. Certaines décisions intéressantes sont publiées sur le site de l'Institut. Vous y retrouvez les peines qui sont prononcées pour tel type d'infraction, etc. C'est une rareté des professions qui fait preuve d'une telle transparence. Vous ne trouverez pas le même souci de transparence auprès d'autres institutions. Il suffit pour vous en convaincre d'aller consulter le site d'autres professions réglementées ou instances ordinaires. Vous n'y retrouverez pas les informations et la visibilité affichées par l'IPI. Ce souci de transparence va jusqu'à permettre au plaignant ou au tiers préjudicié d'obtenir, moyennant autorisation de l'instance disciplinaire, copie de la décision prise à l'encontre de l'agent. Aussi, je trouve que votre profession est par moment assez injustement attaquée.

Cette transparence desservirait-elle l'image de l'agent immobilier ?

La transparence ne doit jamais desservir. C'est d'ailleurs une obligation des instances disciplinaires de faire preuve de cette transparence. C'est très bien pour tout le monde que l'on sache que des peines exemplaires sont prononcées en cas de comportement déviant. C'est très bien pour nous aussi, car cela donne une continuité à notre jurisprudence. C'est bien également pour les agents immobiliers qui savent à quoi s'attendre.

“Une réglementation stricte améliore la qualité des prestations de services des agents immobiliers”

L'Autriche. Ce pays discret d'Europe centrale est entouré pour sa moitié ouest par la Suisse, l'Allemagne et l'Italie, et pour sa moitié est par la Slovaquie, la Hongrie et la République Tchèque. Quasiment trois fois plus vaste que la Belgique, ce pays ne compte pourtant que 8,5 millions d'habitants. Pour en savoir plus sur les réglementations de ce pays et les spécificités du marché local, nous avons contacté Madame Christine Seeber, agent immobilier autrichienne. Cette traductrice de formation, extrêmement attirée par le secteur de l'immobilier, est donc retournée sur les bancs de l'école pour suivre les formations nécessaires pour obtenir l'agrégation de courtier dans son pays. Depuis deux ans, elle est également inscrite au tableau des titulaires de l'IPI.

Tout comme chez nous, l'exercice de la profession est donc strictement réglementé, et ce, depuis 1973 déjà. Il n'existe pas d'Institut national spécialement dédié à notre profession, la régulation de celle-ci étant confiée aux autorités étatiques et à la Chambre de commerce autrichienne, au sein de laquelle a été créé un département réservé à l'immobilier. Mais alors que notre Institut a été créé pour gérer les professions de courtier, de syndic et de régisseur, le département immobilier de la Chambre de commerce quant à lui coordonne celles de courtier, de syndic et de promoteur.

Conditions

Madame Seeber nous explique qu'il n'est pas nécessaire de disposer d'un diplôme d'études supérieures pour devenir agent immobilier et qu'il existe plusieurs possibilités en fonction du degré de qualification acquis. Un candidat agent immobilier qui a fini l'école ou un cycle supérieur doit suivre un stage d'un an auprès d'un agent immobilier, un cycle de 17 unités de cours généraux (17 weekends) terminé par un examen oral et écrit et ensuite un cycle de 3 mois de cours (tous les weekends) pour chaque spécialisation souhaitée. En ce qui concerne les formations permanentes, il n'existe pas d'obligations. La Chambre de com-



merce en organise tout de même à l'attention de ses membres mais elle ne peut les leur imposer.

On peut dès lors en conclure que le système autrichien fait preuve de plus de possibilités en termes d'accès à la profession.

Différence notable par rapport à chez nous, les personnes qui souhaitent travailler comme employé au sein d'une agence immobilière doivent également suivre une formation obligatoire d'un an. Cela se

fait pendant une période de 18 mois maximum, parallèlement au travail pratique à l'agence.

Malgré ces normes strictes, l'Autriche compte proportionnellement comme la Belgique un assez grand nombre de professionnels au sein du secteur. Au début de l'année, la Chambre de commerce comptabilisait 4.356 courtiers, 1.618 syndics et 452 « Treuhaender », qui exercent au minimum deux des trois activités à la fois. Et les promoteurs me direz-vous ? Les comptabiliser avec précision n'est guère chose aisée car ceux-ci ne s'inscrivent que lorsque qu'ils gèrent effectivement un projet immobilier concret. Au moment du décompte, ceux-ci étaient au nombre de 2.235.

Peu de cowboys

Le métier est donc exercé par des professionnels depuis plusieurs décennies et donc, selon Madame Seeber, le marché ne compte que peu de cowboys. En effet, elle estime que la plupart des agents immobiliers se comportent comme il se doit. La Chambre de commerce a, tout comme l'IPI, rédigé une déontologie qu'elle impose à ses membres. Si jamais un membre ne respecte pas les règles, ce sont les autorités étatiques qui le sanctionnent. Cela peut bien-sûr aller jusqu'à une radiation.



Nombreuses attestations

Pour le reste, Madame Seeber considère que l'exercice effectif de la profession est très similaire à celui existant en Belgique. Etant membre de l'Union européenne, l'Autriche est tenue d'incorporer toute une série de directives européennes au sein de sa propre législation en vue d'augmenter par exemple la protection du consommateur. Les agents immobiliers autrichiens doivent donc également présenter un nombre sans cesse croissant d'attestations diverses liées aux performances énergétiques, à la conformation électrique, à la qualité du sol, à l'urbanisme, etc.

“ La plupart des agents immobiliers se comportent comme il se doit ! ”

Solide

Le marché de l'immobilier autrichien est très solide et se développe bien selon les chiffres globaux comparables à la moyenne européenne. Madame Seeber estime qu'au moins deux maisons sur trois se vendent par l'intermédiaire des agents immobiliers.

Bien entendu, les niveaux de prix et l'évolution des prix ont également tendance à diverger largement selon les régions et les segments de marché. Il existe aussi des particularités liées à certaines régions du pays (l'Autriche est un Etat fédéral, comme la Belgique et compte neuf entités fédérées (*Bundesländer*)). Ainsi, dans un des Bundesländer, le Tyrol, étant donné que seule 13% de la superficie totale est constructible, la politique liée au logement est extrêmement stricte. Seules 8% maximum des habitations d'une commune peuvent être mises en vente dans le cadre d'une seconde résidence. Cela s'applique à tous les citoyens européens, même pour les Tyroliens.

Commission des deux parties

En fait, l'activité de l'agent immobilier autrichien ressemble sensiblement à celle de l'agent immobilier belge. Mais Madame Seeber nous explique que la grande différence entre les deux pays réside dans le fait que l'agent immobilier autrichien perçoit une commission de la part des deux parties. En effet, dans le cadre d'une vente, la loi autorise l'agent immobilier à percevoir maximum 3% du prix de vente de la part du vendeur et maximum 3% de la part de l'acquéreur. En général toutefois, ces deux commissions s'élèvent à 2%. En ce qui concerne les

locations de longue durée (+ de 3 ans), l'agent immobilier percevra maximum 2 loyers de la part du locataire et maximum 2 de la part du propriétaire. Pour les baux de moins de 3 ans, le locataire comme le propriétaire lui versera l'équivalent d'un loyer. Les agents immobiliers gagnent donc en général mieux leur vie en Autriche.

Madame Seeber apprécie de pouvoir exercer ce métier en Belgique et pense qu'il est important que celui-ci fasse l'objet d'une réglementation stricte. Cela ne peut en effet qu'améliorer la qualité des prestataires de services que sont les agents immobiliers. Elle considère à cet effet que l'Institut joue un rôle très important dans la professionnalisation de la profession ainsi que dans l'amélioration de l'image des agents immobiliers. ■

Bienvenue à nos nouveaux confrères !

Tous les trimestres, l'Institut organise une petite réception en l'honneur de ses membres fraîchement agréés. Le 13 avril prochain, Yves Van Ermen et Paul Houtart, respectivement président et vice-président de l'IPI, pourront chaleureusement féliciter les nouveaux titulaires francophones et leur remettre leurs certificats et panonceaux... bien mérités !

ABELEW Deborah – Ixelles
 ABSIL Maxime – Andenne
 BECKERS Julien – Sart-lez-Spa
 BOUVIER Mercedes – Boneffe
 BUSIEAUX Adrian – Manage
 de BEAUFFORT Quentin – Hoeilaart
 DECORTE Edouard – Longueville
 DEWANDRE Olivier – Waremme
 DOYURAN Mesut – Meise
 GERMIS Anne-Line – Hévíllers
 GUNEL David – Kortenberg
 LACROIX Renaud – Louveigné
 LORIAUX Célia – Nodebais
 MAIGRET Matthieu – Ixelles
 MATHURIN Olivier – Nivelles
 MAZZANTI Bruno – Oupeye
 MESMIN Thomas – Etterbeek
 MICHAUX Laura – Saint-Symphorien
 PECHLIVANIDIS Dimitrios – Zellik
 PERSYN Maité – Woluwe-Saint-Pierre
 SCHEEN Mathieu – Malmedy
 SCHEEPERS Catherine – Grâce-Hollogne
 MARBAQUE Côme – Ixelles
 DARMOUNI Benjamin – Paris
 BIRNFELD Steeve – Uccle

CARLIER François – Soiron
 DAUMERIE Laurence – Isières
 DELORGE Valérie – Forest
 DOMANGE Michel – Mignault
 GALLIS Ioanna – Zellik
 GEERAERT Christel – Uccle
 JEGHERS Hervé – Dalhem
 MALOU Graziella – Huldenberg
 MARCY Bruno – Dalhem
 MONBAILLIEU Axel – Bruxelles
 PERPETE Chloé – Doische
 TELEMANS Fatoumata – Herk-de-Stad
 MOKRANI Anissa – Woluwe-Saint-Lambert
 AERNAUT Claudine – Viesville
 BARA Aurélien – Lasne
 BERNDT Julie – Dour
 BONNET Morgan – Uccle
 BOSCH Jérôme – Berloz
 BOUIX Anne – Limal
 CORMONT Anne – Schepdaal
 DAVID Thierry – Saint-Georges-sur-Meuse
 DECAFFMEYER Jean-Luc – Wavre
 DELVAUX Brigitte – Mons
 DEVOS Nicholas – Lasne
 DIJKMANS Philippe – Berchem-Sainte-Agathe

HEYDARI Austin – Kraainem
 HEYDARI Hormoz – Kraainem
 HOUTMANS Grégory – Braine-l'Alleud
 LACROIX Bernard – Waterloo
 LECLERCQ Julie – Engis
 LECOMTE Aurore – Ixelles
 MOORS Nicolas – Woluwe-Saint-Lambert
 NASYF Nabil – Colfontaine
 NEGRO Adriano – Seraing
 NOIZET Pascale – Wavre
 PENASSE Julie – Uccle
 RENWART Julie-Anne – Uccle
 ROUSSIEAU Christophe – Nivelles
 SMYRNIOU Emilie – Schaerbeek
 SOETE Antoine – Schaerbeek
 TOUIJAR Ravel – Ixelles
 VAN ELEWYCK Julie – Woluwe-Saint-Pierre
 VERMEULEN Céline – Anderlecht
 XHONNEUX Véronique – Ensival
 FOURLEGNIE Alexandre – Verlighem
 SAILLY Mickaël – Gravelines
 GIORIA Stéphane – Lille
 GADRI Della – Uccle
 HAUZY Bernard – Bruxelles



Questions immobilières

Ceux qui pensent encore que les agents immobiliers peuvent faire ce qu'ils veulent sont dans l'erreur. Le secteur est bien organisé et strictement réglementé. Les règles qui l'entourent sont même parfois très pointues et font l'objet de nombreuses questions auprès de la hotline juridique de l'IPI. Voici les questions les plus souvent posées et les réponses des juristes spécialisés en droit immobilier.

J'ai récemment vendu une habitation sur le toit de laquelle étaient installés des panneaux solaires. Toutefois, rien n'était mentionné à ce sujet au sein de la convention de vente. Le vendeur les a donc emmenés pour les installer sur le toit de sa nouvelle habitation. Selon l'acheteur, les panneaux solaires étaient par contre inclus dans la vente. Qui a raison ?

Chaque situation concrète va déterminer qui a raison et qui a tort. Les biens qui sont devenus immeubles par destination (incorporation ou ancrage dans l'habitation) sont normalement toujours inclus dans la vente. Les panneaux solaires qui sont installés sur le toit ne peuvent être démontés sans endommager ce dernier. Ceux-ci devraient être considérés comme immeubles par incorporation. Ils sont donc inclus dans la vente, sauf accord contraire dans la convention de vente.

Un vendeur qui souhaite emmener ses panneaux solaires veillera donc à ce que la convention de vente comprenne une clause qui stipule clairement que les panneaux solaires ne sont pas compris dans la vente. Des accords supplémentaires peuvent éventuellement être conclus sur la restauration du toit après l'enlèvement des panneaux et les coûts qui y sont associés.

Cependant, il existe également des panneaux solaires qui ne sont pas liés au bâtiment, comme par exemple les panneaux solaires qui sont installés dans des bacs dans le sol ou simplement reliés à l'habitation par un cordon. Ceux-ci restent des biens meubles et ne sont pas automatiquement inclus dans la vente, sauf bien entendu si d'autres dispositions sont prévues dans la convention de vente.

Pour terminer, il est également préférable de convenir du prix auquel les éventuels certificats verts seront rachetés.

Un de mes mandats comme syndic a été récemment prolongé. L'assemblée générale (AG) a décidé de le prolonger jusqu'en mai 2018. Mais en réalité, cela signifie que mon mandat n'a été renouvelé que pour une période de 2,5 ans, alors que les contrats initiaux courraient chacun jusqu'au 31 décembre. Cela se peut-il ?

La période de 3 ans prévue par la loi sur la copropriété constitue un délai maximal. Il est donc parfaitement possible de prolonger le mandat d'un syndic pour une période inférieure à 3 ans. La décision de l'AG est dès lors parfaitement légale et doit être respectée.

Puis-je désigner mon (ma) réceptionniste comme « responsable anti-blanchiment » pour le bureau ?

Le responsable anti-blanchiment qui doit obligatoirement être désigné au sein de chaque agence immobilière est chargé de définir et mettre en œuvre les procédures de contrôle interne et doit être en mesure de donner à tous les collaborateurs les informations utiles sur la manière de prévenir et de détecter les opérations liées au blanchiment d'argent. Il ou elle constitue la personne de contact pour la Cellule de traitement des informations financières (CTIF) et le SPF Economie pour toutes les questions liées à cette matière. Le responsable anti-blanchiment doit disposer de l'expérience professionnelle, du niveau hiérarchique et des compétences nécessaires pour pouvoir remplir cette fonction de manière efficace et indépendante. Il est donc totalement exclu qu'un(e) réceptionniste soit désigné(e) comme responsable anti-blanchiment au sein d'une agence immobilière.

Notre hotline juridique est à votre écoute !
Des avocats spécialisés en droit immobilier répondent à vos questions au 070/211.211 de 10 à 12h et de 13 à 18h, tous les jours ouvrables.

Publication d'une décision disciplinaire ordonnée par la Chambre d'appel de l'IPI

Par décision n° 970 du 04 novembre 2015, la Chambre d'appel de l'IPI a ordonné la publication intégrale dans l'IPI-Mail (voir IPI-Mail n° 143 du 17/02/2016) d'une sentence disciplinaire de radiation concernant M. Michel Legros, et la publication dans l'IPI-News du dispositif de cette décision, lequel est le suivant :

« *La Chambre d'appel d'expression française,*

Statuant par défaut,

Dit l'appel recevable et non fondé ;

Confirme la décision entreprise dans toutes ses dispositions [soit la sanction de la radiation]. »

l'invité

Comme de coutume, le mot de la fin est laissé à l'une ou l'autre personnalité disposée à nous faire part de ses impressions et à jeter un regard critique sur notre secteur. Qu'ils soient politiciens, économistes, industriels, journalistes ou présidents de fédération, l'IPI-News leur ouvre ses colonnes.

Place cette fois à **Katelijne D'Hauwers, Directrice Propriétaires Réunis.**



Les défis du marché privé de la location

Le marché belge de la location est confronté à un manque de logements d'un prix abordable. Le secteur social ne parvient pas à soulager ce besoin. La construction de logements sociaux est à la traîne. On investit certes mais, à cause des moyens financiers réduits dont disposent les pouvoirs publics, l'offre ne pourra pas croître rapidement. A l'heure actuelle, certaines personnes doivent déjà rester 5 ans en moyenne sur une liste d'attente avant d'obtenir un logement social. Et avec l'afflux de demandeurs d'asile, les listes d'attente ne feront que s'allonger. Entre-temps, ces personnes sont aigüillées vers le marché privé de la location.

La régionalisation de la législation relative à la location offre à chaque région la possibilité de proposer des solutions au grand défi du marché privé de la location, à savoir offrir des logements de meilleure qualité à un prix abordable et avec une sécurité de logement pour les locataires en assurant par ailleurs un rendement raisonnable au propriétaire.

Le marché privé de la location rencontre les mêmes problèmes partout dans le pays. Environ 20 % des locataires éprouvent des difficultés à régler la garantie locative. Un pourcentage au moins égal de locataires peinent à supporter leur loyer mensuel et la hausse du coût de l'énergie. Une (trop) grande partie du revenu des locataires sert à payer le logement et il en reste souvent trop peu pour pouvoir mener une vie décente.

Les justices de paix croulent sous les procédures en arriérés de loyer et détérioration de biens loués. Elles débouchent sur des situations particulièrement malheureuses, non seulement pour les locataires, qui se voient expulsés de leur logement, mais aussi pour les propriétaires, qui doivent faire face à des loyers impayés, à la dégradation de leur propriété, à des frais d'huissier de justice, etc. Les propriétaires qui vivent plusieurs fois ce

type de situation sont alors tentés de vendre leur bien immobilier, ce qui fait encore baisser l'offre.

Si l'on veut garder des bailleurs sur ce marché de la location ou, mieux encore, les inciter à investir dans une amélioration qualitative de l'offre actuelle et dans des logements supplémentaires, ils doivent avoir la garantie que le loyer sera payé et que leur bien immobilier sera entretenu.

Toutes les régions affirment leur volonté de pratiquer, pendant cette législature, une politique antidiscriminatoire en matière de logement. Diverses études le montrent : tous les acteurs actifs dans le secteur s'accordent à dire que la discrimination freine l'accès au marché privé de la location. Les Propriétaires Réunis condamnent naturellement toute forme de discrimination mais, dans le contexte actuel, il est évident que plusieurs candidats se présentent pour chaque logement mis en location. Le propriétaire doit donc faire un choix.

Le propriétaire sélectionnera le « meilleur » locataire selon lui, à savoir celui qui offre le plus de garanties de payer son loyer correctement et d'entretenir convenablement le bien loué. Les Propriétaires Réunis estiment que lorsque les propriétaires font un choix « positif » en faveur d'un candidat-locataire déterminé, cela n'implique pas une discrimination à l'encontre des candidats non retenus. Une sélection légitime basée sur la solvabilité est essentielle pour prévenir des drames humains tels qu'une expulsion.

Plutôt que d'ouvrir une chasse aux sorcières contre les propriétaires privés, il faut réfléchir aux moyens de renforcer le marché privé de la location. Nous sommes convaincus qu'un élargissement de ce marché contribuera à le rendre accessible aux locataires qui y trouvent difficilement leur place aujourd'hui.

Puisque, comme on l'a vu, les logements sociaux apportent une réponse insuffisante, les locataires vulnérables doivent être aidés.

L'extension des mesures de soutien aux revenus, comme des subsides à la location, sont une piste à explorer à cet égard. Pour avoir la garantie que les interventions publiques seront bien utilisées pour leur finalité, à savoir couvrir les frais de logement, les Propriétaires Réunis plaident pour que les subsides à la location soient directement versés au loueur. La crainte qu'un tel système déclenche une hausse des tarifs de location est injustifiée. Tous les contrats de location doivent en effet être enregistrés et les instances qui accordent les subventions peuvent contrôler les loyers payés.

Nous pensons en outre qu'un fonds de garantie locative offrirait les moyens de résoudre les problèmes (temporaires) d'arriérés de loyer et d'éviter ainsi des expulsions forcées. Les modalités d'accès et de fonctionnement de ce fonds doivent toutefois être assouplies afin qu'un plus grand nombre de propriétaires y adhèrent et que le fonds puisse intervenir plus rapidement. Si les locataires peuvent continuer à occuper le bien immobilier loué, cela profite aussi au propriétaire.

Nous sommes convaincus que les deux mesures contribueront à accroître la sécurité pour le locataire et le propriétaire et à restaurer la confiance des investisseurs envers le marché privé de la location. Si l'on amplifie l'offre dans la location de logements privés abordables et de qualité, tant le locataire et le propriétaire que les pouvoirs publics y trouveront leur compte.

Katelijne D'Hauwers
Directrice Propriétaires Réunis