

ESPAGNE

## Les API, les banques et les autres...

La profession d'agent immobilier est strictement encadrée en Belgique. Mais qu'en est-il en dehors de nos frontières ? Vanessa Van Camp, agent immobilier établie à Alcoceber, village de la Costa del Azahar, dans la province espagnole de Castellón, nous fait part de la pratique de la profession dans la péninsule ibérique.



Vanessa Van Camp

« Il y a les API et les autres », explique d'emblée Vanessa Van Camp. « Les premiers offrent de réelles garanties au consommateur, les autres... », laisse-t-elle en suspens. Il faut savoir que jusqu'en l'an 2000 la législation espagnole réservait l'exercice des activités de courtage immobilier aux seuls professionnels portant le titre d'API (pour « agents de la propriété immobilière »). Cette disposition fut alors abrogée lorsque les autorités espagnoles décidèrent de prendre des mesures pour assurer la libéralisation du secteur de l'immobilier.

### API, un label de qualité

Depuis lors, les agents de la propriété immobilière doivent faire face à la concurrence de courtiers non labellisés API. Un retour en arrière dommageable pour l'image de la profession. « Car le manque de professionnalisme de certains intermédiaires non reconnus, mais autorisés à exercer des activités de courtier immobilier, impacte négativement la réputation du métier », assure Vanessa Van Camp. « Etre en affaire avec un agent API vous offre de réelles garanties. Vous êtes alors encadré par un professionnel qui maîtrise la législation immobilière et jongle avec les démarches administratives qui découlent d'une vente ou d'une location. Vous pouvez être sûr que tout est en ordre ». L'API est couvert par une assurance et répond à un code de déontologie. Comme en Belgique. « Malheureusement, encore trop de consommateurs - surtout étrangers - ne savent pas ce qu'est un agent API », se désole la professionnelle.

Avant l'entrée en vigueur du décret-loi assurant la libéralisation du métier, le titre d'agent de la propriété immobilière était accordé par le ministère compétent aux candidats porteur d'une licence, d'un diplôme d'ingénieur, d'architecte ou d'un titre équivalent qui réussissaient un examen national portant sur tous les aspects du droit immobilier. Pour obtenir sa carte professionnelle, l'intéressé devait alors s'inscrire au collège des agents de la propiedad de la comunidad (province) où il avait l'intention d'exercer.

Aujourd'hui, l'examen n'est plus que de l'histoire ancienne et quiconque peut décider d'exercer comme agent immobilier, sans contrôle aucun. Par contre, les collèges professionnels sont toujours en place et les universités ont créé des cursus spécifiques qui permettent d'accéder à la carte professionnelle, gage de qualité.

L'adhésion à un collège API est libre et subordonnée au paiement d'une caution et d'une cotisation mensuelle, dont les montants varient d'un collège à l'autre. La caution sert principalement à couvrir les frais entraînés par la mise en jeu de la responsabilité civile. Certains collèges ont remplacé cette caution par une prime d'assurance en responsabilité civile.

### Les banques devenues agences immobilières

Depuis la crise économique qui a frappé de plein fouet l'Espagne en 2008, les courtiers immobiliers API doivent composer avec une nouvelle donne : les banques. Suite à l'éclatement de la bulle immobilière, ces dernières se sont retrouvées avec un stock important de biens immobiliers saisis et jouent donc aux agents immobiliers. Avec plus ou moins de succès.

Les professionnels du secteur jugent cette concurrence déloyale, car les banques ont un avantage certain. Elles ne prennent pas de commission sur la vente et lient l'opération à la souscription du prêt hypothécaire dans leur établissement. « Les banques ne font pas vraiment baisser les prix de l'immobilier, mais elles jouent sur le financement qui est proposé à taux avantageux lorsque le consommateur achète un de ses biens », avance Vanessa Van Camp. « Et les banques ne donnent pas d'hypothèque si le bien n'appartient pas à leur portefeuille, ce qui nous complique encore la tâche ».

Et ce n'est pas le seul problème qu'occasionne les

ventes assurées par les institutions bancaires... Car celles-ci n'assurent pas le service d'information propre à l'agent immobilier. « Elles cèdent des biens sans informer des dettes et des impôts qui pèsent sur l'habitation. L'acquéreur qui achète un bien immobilier par une banque l'achète avec toutes ses dettes, mais n'en est pas conscient ». Une situation fort risquée...

Seul l'agent API offre l'assurance de recherche préalable. « Heureusement, de plus en plus d'Espagnols se rendent compte de la valeur ajoutée de notre travail. Ma clientèle a d'ailleurs fort évolué cette dernière dizaine d'années. Auparavant, 80% de mes clients étaient étrangers pour 20% de nationaux. Aujourd'hui, je suis passée à 30% de clients étrangers pour 70% de clients nationaux. » Des chiffres étonnants quand on sait que de plus en plus de Belges -notamment- investissent dans la brique espagnole. « Il y a beaucoup de candidats acheteurs étrangers, mais ceux-ci ont une image déformée du marché immobilier espagnol. Les prix n'ont pas autant baissé que ce que ne laisse entendre la presse étrangère. Beaucoup de candidats à l'achat viennent nous voir avec un investissement modeste qui ne leur permet pas d'acquérir le type de bien qu'ils convoitent ». Il reste certainement des bonnes affaires, mais « la villa avec piscine à 150.000 euros, il ne faut pas y penser », conclut Vanessa Van Camp. ■

### Sanctions déontologiques Différents niveaux de décision

Les API doivent se conformer à un code de déontologie, tout comme les agents immobiliers IPI. Plusieurs sanctions sont prévues : l'admonestation et l'amende, la privation des fonctions de direction dans les collèges, la suspension professionnelle et la radiation définitive.

Admonestation et amende sont décidées par les collèges provinciaux.

Privation des fonctions de direction dans les collèges et suspension (six mois au plus) sont prononcées par le collège national qui représente les collèges provinciaux auprès du ministère.

Radiation des API et suspension de plus de six mois sont décidées par le ministère.