

F Expert immobilier A2
MH/BL/JP
727-2015

Bruxelles, le 29 avril 2015

AVIS

sur

**UNE REQUÊTE DE LA PROTECTION DU TITRE PROFESSIONNEL
D'EXPERT IMMOBILIER**

(approuvé par le Bureau le 17 février 2015,
entériné par le Conseil Supérieur le 29 avril 2015)

Par sa lettre du 14 novembre 2014, reçue le 17, le Directeur général de la Politique des PME du SPF Economie a demandé l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME sur une requête en vue de protéger le titre professionnel d'expert immobilier.

Après avoir consulté les représentants des organisations professionnelles impactées directement ou indirectement par cette requête et faisant partie des Commissions sectorielles n° 14 (Professions techniques) et n° 15 (Autres professions libérales et intellectuelles) ainsi que sa commission permanente Professions libérales comme prescrit à l'article 22 §3 de la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de service codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 (ci-dessous L.C.), le Bureau du Conseil Supérieur a émis en urgence le 17 février 2015 l'avis suivant, entériné par le Conseil Supérieur le 29 avril 2015.

REMARQUES DE PROCEDURE

Le Conseil Supérieur rappelle à nouveau que si les demandes d'avis sont émises directement par l'administration et pour qu'elles soient valablement introduites, il faut qu'à tout le moins elles soient accompagnées d'une délégation de pouvoir formelle du Ministre en charge. Dans le cas présent cela n'est pas le cas.

Le Conseil Supérieur a pris connaissance de l'avis du Conseil de la Consommation prescrit par l'article 22, § 2 du Titre III de la loi-cadre. Conformément au même article, le Ministre a jugé que la parenté avec d'autres réglementations existantes et certains aspects de la requête rendaient opportun de connaître l'avis d'autres Ordres ou Instituts professionnels établis par la loi. Le Conseil fédéral des géomètres-expert, l'ordre des architectes et l'institut professionnel des agents immobiliers ont donc été consulté au préalable¹.

REMARQUES GENERALES

Concertation

Dans le cadre de la protection d'un titre professionnel, l'article 21 de la L.C. précise qu'une ou plusieurs fédérations professionnelles intéressées peuvent introduire une requête.

La CIB Vlaanderen et la CIB Belgique sont des organisations professionnelles représentant la profession d'agent immobilier. Elles peuvent donc introduire une requête.

Le Conseil Supérieur constate que plusieurs fédérations professionnelles représentatives du secteur de l'expertise immobilière sont également représentées au Conseil Supérieur² ainsi que d'autres fédérations représentant des professions connexes³ qui pourraient être impactées par l'instauration d'un nouveau titre professionnel protégé.

¹ Conseil de la Consommation : avis du 2 avril 2014 ; Conseil fédéral des géomètres-experts : avis du 19 juin 2014; Ordre des architectes : avis du 2 juillet 2014; Institut professionnel des agents immobiliers : avis du 30 septembre 2014.

² Chambre belge des Experts immobiliers de Belgique (CIBEX); Kamer van Vastgoed experten (KAVEX); Union des professions immobilières de Belgique (UPI); Vlaamse vastgoedfederatie (VVF); Association Belge des Experts (ABEX).

³ Vlaamse architecten organisatie (NAV); Confédération royale du géomètre-expert (CRGE), l'Union belge des géomètres experts immobiliers (UBG) et l'Association des architectes d'intérieur (AINB).

Même si la L.C. ne le prévoit pas, le Conseil Supérieur doit constater, au vu des nombreuses remarques intervenues dans l'enquête publique et jointes au dossier, un manque de consensus dans l'élaboration de la requête entre les requérants et les différents autres groupements professionnels potentiellement concernés même directement.

Une concertation la plus large possible de l'ensemble du secteur pourrait éviter un grand nombre d'objections.

Contexte sectoriel

La motivation de la protection du titre exprimée par les requérants est exacte quant au but, à savoir : que le donneur d'ordre doit pouvoir être confiant dans le fait que la personne qui procède à une expertise immobilière soit réellement un expert reconnu en la matière.

Le secteur immobilier dispose actuellement de multiples professions intellectuelles prestataires de services actives dans l'expertise immobilière à différents niveaux.

En effet, plusieurs professions réglementées et dont les titres et l'exercice professionnel sont déjà protégés, pratiquent précisément et légitimement à des degrés divers, les activités décrites dans la requête. Celle-ci en fait d'ailleurs état dans l'énumération qu'elle donne des différents diplômes requis.

Il faut s'interroger sur l'opportunité qu'il y aurait à ajouter un titre supplémentaire protégé, alors que la pratique de l'expertise dans le domaine immobilier continuerait à ne pas l'être sauf dans le cadre des professions déjà réglementées. La requête l'indique elle-même en son point 3.1. Définition alinéa 2 et 3 en précisant que les activités ne constituent pas un monopole pour les experts immobiliers et que ces activités sont ouvertes aux professions libérales et intellectuelles prestataires de services sur base de leurs propres règles et déontologie.

Dans les cinq activités décrites au point 3.1. figurent d'ailleurs des activités qui peuvent être également habituelles à des professions non directement liées au secteur de l'immobilier comme les notaires, les avocats ou les huissiers de Justice.

Risque de confusion

Le Conseil Supérieur constate que la requête comporte plusieurs risques de confusion ou de double emploi avec la réglementation existante des agents immobiliers⁴.

Ainsi agir en tant qu'expert pour la gestion d'appartement en copropriété, peut donner l'impression que l'expert immobilier peut également intervenir comme syndic alors que cette activité relève de celle d'agent immobilier régie par la loi du 11 février 2013.

De même agir en tant qu'expert pour la gestion de propriété privée, soit comme régisseur, relève déjà de cette même réglementation.

Plus généralement, l'expertise d'évaluation est une démarche intellectuelle devant se dérouler de manière objective et en toute indépendance, à distinguer des services d'achat et/ou vente de biens immobiliers qui relèvent du commerce. Il faut éviter un éventuel risque de conflit d'intérêt pouvant porter préjudice au consommateur.

⁴ AR du 6.09.1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, modifié par l'AR du 30.08.2013 (M.B. 06.09.2013) et la loi du 11 février 2013 (M.B. du 22.08.2013).

REMARQUES SPECIFIQUES

Point 3 - Description de l'activité d'indépendant

A partir du moment où les requérants proposent d'élargir l'activité aux travailleurs salariés (point 4, alinéa 1^{er} in fine, Domaine d'application – extension aux salariés), le mot "indépendant" n'a plus lieu d'être dans le titre du point 3, l'activité pouvant être exercée autant par des indépendants que par des salariés.

3.1. Définition

Les cinq activités énumérées sont déjà exercées par d'autres professionnels réglementés. L'évaluation des meubles ne relève, en outre, pas de l'évaluation immobilière. Le terme "meuble" doit être supprimé dans l'activité 1, de même que le terme "inventaire" dans l'activité 2 s'il s'agit de biens et droits mobiliers.

Comme le souligne à bon droit l'IPI dans son avis du 30 septembre 2014, l'activité 4 "intervention comme expert en gestion d'une copropriété d'appartements" peut donner l'impression que l'expert immobilier peut également intervenir comme syndic alors que cette dernière activité relève de la réglementation professionnelle de l'agent immobilier⁵. En l'occurrence, un expert immobilier pourrait être considéré comme syndic et le contraire pas.

De même l'activité 5 "Intervention comme expert en gestion de biens immobiliers" donne l'impression que l'expert immobilier peut intervenir comme régisseur alors que cette activité relève de la réglementation professionnelle de l'agent immobilier⁶.

Aussi pour éviter toute confusion, les activités 4 et 5 énoncées au point 3 de la requête doivent être retirées - Conséquemment au point 3.2. - Description : les points 2 / expert immobilier-syndic et 3/ expert immobilier-régisseur doivent aussi être retirés.

De plus, la distinction entre les activités 2. "réalisation d'états des lieux" et 3. "réalisation de description des lieux" n'est pas claire. Elles pourraient être considérées comme une seule et même activité ce d'autant plus que la pratique d'une seule des activités énumérées suffit selon la requête à conférer le titre.

Un expert peut exercer une seule ou plusieurs des activités énumérées. Les termes "selon sa propre appréciation" sont donc superflus.

La protection d'un titre ne donne pas le monopole de l'exercice des activités professionnelles. La requête le souligne en indiquant que d'autres prestataires de services intellectuels et des professions libérales, peuvent exercer l'activité dans le cadre de leurs propres réglementation et déontologie.

Quant à l'allusion aux "indépendants dans le secteur de la construction", elle devrait être supprimée. D'une part, la requête en protection du titre est ouverte aux salariés, et, d'autre part, le secteur de la construction, dépasse largement la prestation intellectuelle d'expertise, de gestion ou de commerce de biens immobiliers et ne concerne pas uniquement des professions intellectuelles prestataires de services visées par le titre III de la loi-cadre du 3 août 2007 relative aux professions intellectuelles prestataires de services sur quoi se fonde la requête.

⁵ AR du 6.09.1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, modifié par l'AR du 30.08.2013 (M.B. 06.09.2013) et la loi du 11 février 2013 (M.B. du 22.08.2013).

⁶ AR du 6.09.1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, modifié par l'AR du 30.08.2013 (M.B. 06.09.2013) et la loi du 11 février 2013 (M.B. du 22.08.2013).

3.2. Description

La somme des exigences cumulées des connaissances nécessaires ("bonne connaissance", "bagage technique général", "des connaissances juridiques", "des connaissances générales de comptabilité) est à la fois assez vague, et couvre un champ de connaissances multiples qu'il sera difficile de rassembler pour exercer une ou plusieurs des activités décrites, ou qui sont plus l'apanage d'autres professions intellectuelles prestataires de services déjà réglementées.

Le terme "schadegevallen" est improprement traduit en "revendication". De même, le terme français "balance" doit s'entendre par "bilan".

Point 4 - Domaine d'application - extension aux salariés

Les requérants reconnaissent que le titre d'expert immobilier "était" (est ?) utilisé exclusivement dans le cadre d'un travail de prestation de service intellectuel qui implique une totale indépendance. Cependant, la distinction avec des activités de type commercial dans le marché immobilier n'est pas faite (voir supra-risque de confusion).

Les requérants indiquent eux-mêmes que le titre professionnel à protéger ne doit faire naître aucun risque de confusion soit par une composition de mots, une abréviation ou une forme de traduction. Sur ce plan, comme il a été dit plus haut concernant certaines activités réglementées des agents immobiliers et plus bas à propos des géomètres-experts et de leurs diplômes officiels, un risque de confusion existe.

Point 5 - Motivation

L'alinéa 1 du point 5 ne souffre aucune contestation et notamment au regard de la confiance et de la protection des intérêts du consommateur / client donneur d'ordre.

Cependant les alinéas 2, 3 et 4 faisant référence aux formations spécifiques pour "expert immobilier" font conclure que ces formations seraient insuffisantes pour offrir un garantie de qualité et ne sont d'ailleurs pas obligatoires et que donc, outre un diplôme (énuméré au point 6), il faudrait en plus une expérience professionnelle de 3 ans donnant droit au titre.

Il faudrait envisager que les professions actives dans le secteur immobilier et prises en compte, justifient de cinq ans de pratique de leur propre activité.

Point 6 - Énumération des diplômes requis

6.2. et 6.2. alinéa 2 - Géomètre

A plusieurs reprises, la requête parle de "profession de géomètre", "métier de géomètre", Conseil fédéral des géomètres. Il s'agit d'une mauvaise traduction dans la version française de la requête.

Le titre et l'exercice de la profession de géomètre-expert sont réglementés par la loi du 11 mai 2003. C'est donc l'appellation de "géomètre-expert" qui doit être exclusivement employée. Par ailleurs, dans les diplômes donnant accès à la profession réglementée de géomètre expert, plusieurs titres académiques sont ceux de "géomètre expert immobilier"⁷.

⁷ Dans les diplômes énumérés par la loi du 11 mai 2003 pour accéder à la profession de géomètre-expert, il faut souligner que plusieurs diplômes sont décernés au titre de géomètre-expert immobilier (Arrêté-loi du 31 juillet 1825 concernant les dispositions relatives à l'exercice de la profession de géomètre-arpenteur - Arrêté-loi du 1^{er} décembre 1921 relatif à des modifications aux dispositions concernant l'exercice de la profession de géomètre-arpenteur, AR du 18 mai 1936 portant modification aux dispositions concernant l'exercice de la profession de géomètre-expert immobilier et Arrêté-Régent du 16 juin 1947 instituant l'épreuve unique à l'intention de certains diplômés, pour l'obtention du diplôme de géomètre-expert immobilier.

6.3. - Agent immobilier

Il faut remarquer que dans les nombreux titres donnant accès à la profession réglementée d'agent immobilier, il en est plusieurs dont la formation n'est pas orientée vers les matières immobilières.

6.4. - Formation en immobilier

Les requérants indiquent qu'il existe des cours de 3^{ème} cycle en immobilier. Ces formations doivent être suffisamment réparties et accessibles à tous étant donné que la réglementation reste au niveau fédéral.

6. - Dernier alinéa

Les requérants demandent la réévaluation au terme de cinq ans de tous les diplômes requis donnant accès aux professions réglementées d'architecte, de géomètre-expert, d'agent immobilier pour en évaluer la pertinence et le caractère pratique.

Dans la mesure où les requérants désignent eux-mêmes les diplômes de ces trois professions comme valables et qu'entre autres, les trois professions considérées sont déjà susceptibles de pratiquer l'exercice de l'expertise immobilière, on ne voit pas l'objectif de cette évaluation.

Cela d'autant moins que si la protection d'un titre d'expert immobilier est mise sur pied sur base de la présente requête, que fera-t-on dans cinq ans si au sortir d'une évaluation, certains diplômes ou formations ayant donné l'accès à cette protection étaient finalement déclarés non pertinents ou peu pratiques.

Il est donc préférable de supprimer cet alinéa du texte de la requête.

Point 7 - Pratique professionnelle

La requête exige une pratique professionnelle pertinente de trois ans sur les cinq ans précédant la demande et ce pour tous les diplômes énumérés au point 6.

Pour les diplômes donnant accès à la profession protégée d'agent immobilier, une grande variété existe (comptables, juristes, commerciaux, etc...) dont la formation ne comporte pas a priori la technique de l'expertise immobilière⁸.

Il faudrait alors déterminer dans la liste des diplômes donnant accès à la profession d'agents immobiliers ceux qui impliqueraient une expérience professionnelle supplémentaire et ceux qui en seraient dispensés.

7.1. - preuve pratique professionnelle pour les indépendants

Dans les éléments de preuve au choix de la pratique professionnelle, les statuts de la société laissant apparaître l'exercice d'une activité professionnelle pertinente ne devrait pas être retenus car l'intitulé des statuts n'est pas une preuve formelle d'exercice d'une activité.

Par ailleurs et plus généralement qu'est-ce qu'"une pratique professionnelle pertinente"? Au dire de la requête, la pratique régulière prouvée durant trois ans d'une seule des activités décrites au point 3.1. pourrait suffire. Ainsi, par exemple : "la réalisation de descriptions des lieux durant trois ans" suffirait pour pouvoir accéder au titre d'expert immobilier.

Il faut remarquer que les différentes activités sont déjà exercées notamment par des agents immobiliers.

Dans chaque cas, une pratique professionnelle de 5 ans minimum est exigée.

⁸ Cet aspect a été souligné par la Cour Constitutionnelle dans son Arrêt n° 64/2012 du 10 mai 2012.

Point 8 - Déontologie

8.1. - Responsabilité et obligations générales

L'alinéa 2 est une évidence, les titres professionnels s'ils sont protégés selon la législation, ne peuvent être portés que par ceux qui répondent aux prescrits légaux.

L'obligation d'assurance est pertinente surtout dans les questions immobilières qui souvent prennent en compte des intérêts financiers importants.

8.2. - La protection du commettant

L'alinéa 1^{er} est une évidence et n'apporte rien à la protection envisagée. On peut donc s'en passer.

Il faut préciser à quelle formation continue il est fait allusion dans le texte français. Le texte néerlandais précise que c'est la Commission à créer selon la LC qui déterminera la mesure et le contenu d'une formation continue⁹. Il faut que le texte français soit identique.

8.3. - Incompatibilité et indépendance

Les 4 alinéas de ce point sont simplement des évidences. Par ailleurs, une pratique illégale d'une profession évoquée à l'alinéa 3 est illégale de toute façon.

La possible incompatibilité entre une pratique d'expert immobilier et d'autres activités professionnelles (par exemple de type commercial) doit être clairement définie conformément à la déontologie de chaque prestataire dans l'intérêt de la protection du consommateur.

8.4. - Frais et honoraires

Les honoraires doivent permettre un exercice honorable et digne de la profession. Cependant, il est difficile de déterminer qui jugera de "la compétence, de l'efficacité, de la réputation de l'expert immobilier".

8.5. - Information au public

Comme pour l'alinéa 2 du point 8.1., l'alinéa 1 du point 8.5. est à nouveau une évidence. Il est interdit de porter un titre réglementé et protégé si on ne répond pas aux conditions légales pour le porter.

8.6. - Relations avec les autres professionnels

L'alinéa 3 prévoit l'interdiction faite à un expert immobilier de reprendre une mission d'un collègue en ayant été déchargé, avant que ce dernier n'ait été payé par le client.

Le fait qu'un expert qui reprend une mission préalablement confiée à un autre expert ne pourrait commencer ses travaux tant que le règlement des frais et honoraires du premier n'auraient pas été honorés est contesté par les instances européennes et d'autres codes de déontologie ont déjà dû supprimer cette clause (notamment les architectes).

En effet, il n'y a pas de raison pour qu'une expertise, qui d'ailleurs peut avoir des implications importantes et urgentes, ne puisse être poursuivie et menée à bien sous prétexte d'un conflit éventuel entre l'expert de départ et le donneur d'ordre en cause.

Cet alinéa pourrait donc être réécrit comme suit :

" Tout expert immobilier déchargé d'une mission qui lui a été confiée doit remettre au donneur d'ordre ou au confrère qui lui succède tous les documents et informations relatifs à la mission dont il a été déchargé.

⁹ Voir L.C. du 3 août 2007 titre III, article 26, il faut préciser que la Commission envisagée par la loi a un rôle de contrôle et de conseil mais n'a pas de rôle normatif.

Lorsqu'un expert immobilier reprend pour quelle que raison que ce soit les missions d'un confrère, il en informe ce dernier par écrit ".

Point 9 - dispositions transitoires

Ceux qui ont exercé une activité pertinente dans l'immobilier pendant cinq ans durant les 7 années précédant leur demande pourront porter le titre protégé d'expert immobilier même s'ils ne disposent d'aucun des diplômes requis au point 6 de la requête.

Il faut remarquer que personne ne peut exercer les activités d'architecte, de géomètre-expert ou d'agent immobilier sans répondre aux législations correspondantes.

Dans ce cas, il faudrait préciser quels professionnels sont ici visés et ce que l'on entend par "activités pertinentes dans l'immobilier".

Point 10 - procédure de demande

10.1, 2. - Inscription à un organe professionnel pour une demande

Pour rappel, en ce qui concerne le texte français les géomètres-experts sont inscrits au Conseil fédéral des géomètres-experts.

10.1, 3. - Preuve d'une expérience pertinente de 3 ans

Pour rappel, ce qui est dit ci-dessus aux commentaires du point 7 - pratique professionnelle. Il serait utile de faire la différence entre les formations des architectes, des géomètres-experts et certains diplômes à déterminer de la liste des diplômes des agents immobiliers, avec les diplômes de cette même liste moins pertinents en matière d'expertise immobilière.

10.2, alinéa 1 - Demande d'inscription transitoire

Le délai de trois mois à partir du premier jour du mois suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté (et non règlement) est insuffisant pour que tous les intéressés puissent être bien informés. Un délai plus long devrait être envisagé.

CONCLUSION

Sur le marché des opérations et transaction immobilière, de nombreux intervenants sont actifs qui se prévalent de la qualité d'"expert immobilier" sans aucune formation ou compétence adéquate. Il est donc légitime de professionnaliser cette fonction.

En effet, comme le dit à juste titre la requête, les constatations et l'évaluation d'un expert immobilier peuvent avoir d'importantes conséquences financières et le consommateur doit pouvoir être confiant en ce que la personne qui se déclare "expert immobilier" est bien experte en ces matières.

Cependant, le secteur de l'immobilier comporte déjà plusieurs professions dont le titre et l'exercice professionnel sont strictement réglementés et contrôlés déontologiquement par des organes professionnels propres. Sur ce plan, la requête empiète partiellement sur ces réglementations existantes ce qui risque de soulever des recours devant le Conseil d'Etat ou la Cour Constitutionnelle.

Le Conseil Supérieur des Indépendants et des PME est d'avis que la requête en cours doit être corrigée afin d'éliminer tous les éléments pouvant prêter à confusion avec d'autres professions et éviter d'empiéter sur leurs exercices.

Bien que la loi-cadre relative aux professions intellectuelles prestataires de services codifiée par l'arrêté royal du 3 août 2007 ne l'exige pas, le Conseil Supérieur suggère que lors de la réécriture de la requête, l'ensemble des professions réglementées du secteur puissent se concerter.

Par ailleurs, il est essentiel pour parvenir au but recherché et protéger efficacement les clients que, par l'application de la déontologie des différents prestataires, tout conflit d'intérêt éventuel entre une pratique d'expertise et d'autres activités professionnelles soit évité.
