

# Les visites immobilières devant le Conseil d'État



La Libre Belgique\* - 12 nov. 2020  
Page 8

\* La Libre Belgique édition nationale, La Libre Belgique Liège, La Libre Belgique Hainaut, La Libre Belgique Brabant Wallon, La Libre Belgique Bruxelles

Ce jeudi après-midi, le Conseil d'État doit statuer sur le recours introduit par les agents immobiliers du pays contre l'interdiction de faire visiter des biens.

Dans l'expectative, sur le terrain, c'est toujours la cacophonie. Certains agents font des visites, écoutant en cela leur institut (IPI). D'autres les refusent, respectant les injonctions des ministres de l'Intérieur, de l'Économie, des Indépendants et PME. "Les particuliers ne comprennent plus rien", argue Yves Van Ermen, membre du conseil d'administration de Federia. Nombre d'agents disent d'ailleurs que les clients sont rares puisqu'ils pensent que les visites sont interdites."

## Droit au logement et concurrence déloyale

"Si l'on en croit l'arrêté ministériel, elles ne le sont pas", ajoute-t-il. C'est une des bases de notre recours. Nous évoquons aussi le droit au logement et le problème de concurrence déloyale puisque les notaires, les avocats, les géomètres-experts immobiliers, eux, ne sont pas interdits de visites."

À noter que les visites en B2B, entre professionnels donc, sont autorisées, dans le cadre de location ou d'achat de bureaux, d'entrepôts, de commerces...

Dans le recours, il est également fait mention du protocole imposé depuis le début du déconfinement en mai dernier : limitation du nombre de visiteurs, port du masque, invitation faite aux occupants de sortir du bien, etc. "Et s'ils interdisent les visites, nous le respectons, bien sûr", indique encore Yves Van Ermen, qui juge que si le bien est vide, parce que le propriétaire a déménagé ou est décédé, ou parce qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement témoin, la question ne devrait même pas se poser.

Pourtant, aucun promoteur ou développeur n'a rejoint Federia et CIB Vlaanderen dans leur requête, alors qu'une trentaine d'agents à titre privé ou de réseaux d'agences l'ont fait.

## Chaîne de valeurs et répercussions en cascade

"Ce qui ne veut pas dire qu'ils ne soutiennent pas l'initiative, au contraire", indique Olivier Carrette, CEO de l'Upsi, l'Union des professionnels du secteur immobilier. D'autant que, clairement, cette deuxième vague aura un impact tout aussi néfaste sur la promotion immobilière. Peut-être pas de six mois comme la première, mais de trois certainement."

Avec des conséquences en chaîne, sur les bureaux d'architecture et d'études, les entrepreneurs et sous-traitants, etc. Car ce retard ne fait que s'ajouter à d'autres dans la délivrance des permis. Certains promoteurs ont encore quelques dizaines d'unités à vendre, ensuite leur stock sera épuisé. "C'est un gros souci pour eux, qui vont voir leurs activités tomber à zéro, mais aussi pour le marché", ajoute Olivier Carrette. L'offre est en train de diminuer drastiquement alors qu'il y a une demande." Et d'en appeler au politique pour activer la délivrance des permis.

"Le politique devrait davantage faire la balance entre risque sanitaire et impact économique", ajoute un gros développeur qui ne pense "malheureusement pas que les agents immobiliers seront entendus en bloc par le Conseil d'État". "Peut-être faudrait-il faire une différence entre logements habités et logements vides", poursuit-il. L'amalgame est intenable. L'interdiction de visites sur le marché existant a un impact financier sur les vendeurs et les intermédiaires, mais il est faible au regard de celui qui frappe le marché du neuf. Bloquer les rentrées financières des développeurs, c'est ébranler leur carnet de commandes avec l'impact que l'on imagine sur les métiers qui en dépendent, l'emploi, les charges sociales, la TVA..." Charlotte Mikolajczak

C'est aujourd'hui que le Conseil d'État tranchera sur les visites immobilières.

Charlotte Mikolajczak

Copyright © 2020 IPM. Tous droits réservés