

Mon Argent Immobilier

Comment l'immobilier se digitalise

Désormais, vous pouvez réaliser une série d'opérations dans le domaine de l'immobilier par voie digitale. Petit tour d'horizon de ce que vous pouvez faire sans vous déplacer.

ISABELLE DYKMAN

Le processus immobilier n'échappe pas à la digitalisation qui est en marche. Dernière avancée en date, le bureau immobilier Dewaele a vendu cet été pour la première fois une maison de manière entièrement numérique à Gand. En réalité, vous pouvez déjà faire pas mal de choses aujourd'hui, de votre canapé, dans le domaine de l'immobilier.

1 Conclure un crédit hypothécaire

Cela fait déjà quelques années qu'il est possible de conclure un crédit hypothécaire en ligne. Hello Bank, filiale en ligne de BNP Paribas Fortis, fut la première à lancer le concept avec sa plateforme Hello home! Depuis, elle a été rejointe par Keytrade Bank, qui offre un processus 100% digital et ce jusqu'à la signature du crédit (ce qui n'est pas le cas de Hello home!). Chez KBC aussi, les clients existants peuvent conclure leur crédit hypothécaire en ligne sans passer par la case papier. Mais attention, de manière générale, les propositions de crédit en ligne sont moins flexibles que si vous rendez

en agence. Par exemple, que ce soit chez Hello home! ou chez Keytrade, vous ne pouvez obtenir qu'une formule de crédit à taux fixe.

2 Enregistrer un bail

Tous les contrats de bail doivent faire l'objet d'un enregistrement. Cette obligation incombe au bailleur. L'enregistrement peut se faire de manière digitale via l'application MyRent du SPF Finances, que ce soit pour une habitation, pour un immeuble commercial ou encore pour un garage. L'application permet également d'envoyer l'état des lieux au bureau d'enregistrement.

3 Enchérir en vente publique

Les notaires ont lancé en mai la plateforme Bididit, qui permet d'enchérir sur des biens immobiliers présentés en vente publique. En parcourant les offres de la plateforme, les candidats à l'acquisition savent directement dans quelle catégorie de prix se trouve un bien, car le prix de départ est affiché. L'enchérisseur peut placer une offre via son ordinateur avec sa carte d'identité électronique ou via son smartphone avec l'application Itsmo. Les enchères peuvent être

faites manuellement ou automatiquement jusqu'à un montant maximum prédéterminé par le candidat acquéreur et que lui seul connaît. Chaque offre émise est visible par celui qui consulte la plateforme, ce qui garantit une transparence totale.

4 Conclure une transaction

En collaboration avec le SPF Finances, l'entreprise Dewaele a créé une plateforme sur laquelle les locataires et les acheteurs peuvent signer des contrats immobiliers en ligne, à l'exception des actes notariés, qui doivent toujours être paraphés de manière traditionnelle devant un notaire. Pour ce faire, ils doivent uniquement être munis de leur carte d'identité électronique. D'autres agences immobilières pourraient suivre, pour autant qu'elles disposent d'un logiciel adéquat pour certifier les signatures électroniques. La signature électronique peut être réalisée via lecteur de carte ou via SMS. C'est justement la validité de la signature électronique qui posait problème pour passer à la digitalisation du processus. La loi a été adaptée pour clarifier la situation et rendre cela possible.

Ceci dit, dans les faits, consulter un notaire, même avant la signature du compo-

mis, reste la manière la plus prudente de procéder à la conclusion d'une transaction immobilière.

5 Faire une offre d'achat

Si vous avez craqué sur un bien immobilier, vous pouvez remettre une offre écrite au vendeur, valable pendant un délai que vous avez vous-même déterminé (au minimum 24h en général). Comme l'explique le site notaire.be, *si n'existe pas de formulaire type d'offre d'achat, vous pouvez la rédiger par écrit, par e-mail ou même par SMS. En effet, le tribunal de première instance de Gand a admis qu'une offre formulée par SMS puisse être considérée comme un début de preuve pour l'achat ou la vente d'une habitation.* Cependant, le SMS ne suffit pas. Il doit être complété par d'autres éléments, comme une facture télécom et la preuve d'autres échanges antérieurs entre le vendeur et l'acheteur.

L'offre d'achat doit, dans tous les cas, contenir au minimum les informations suivantes: le nom de l'acheteur, l'adresse du bien, le prix offert, la durée de validité de l'offre, les réserves et remarques éventuelles, les conditions suspensives et, naturellement, la signature et la date.

Le bureau immobilier Dewaele a vendu cet été pour la première fois une maison de manière entièrement numérique.